
PLAN PARCIAL PP-SG-04

**COSTA DEN BLANES
CALVIÀ**

MEMORIA, ORDENANZAS Y ANEXOS



JUNIO 2013

INDICE

| | |
|--|----|
| MEMORIA, ORDENANZAS Y ANEXOS | 5 |
| 1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL Y PROPIETARIOS..... | 5 |
| 1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL | 5 |
| 1.2 PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL | 5 |
| 1.3 PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS DEL PLAN PARCIAL..... | 5 |
| 1.4 SUPERFICIES ACTUALES..... | 6 |
| 1.5 REDACTORES DEL PLAN PARCIAL..... | 6 |
| 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA | 7 |
| 2.1 SITUACIÓN DE LOS TERRENOS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS MISMOS | 7 |
| 2.2 CLIMATOLOGÍA..... | 8 |
| 2.3 GEOLOGÍA..... | 9 |
| 2.4 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL | 10 |
| 2.5 VEGETACIÓN, USOS DEL TERRITORIO, POBLACIÓN, Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS | 11 |
| 2.5.1 Vegetación..... | 11 |
| 2.5.2 Usos del territorio..... | 11 |
| 2.5.3 Población..... | 11 |
| 2.5.4 Actividades económicas | 11 |
| 2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES..... | 12 |
| 2.6.1 PLUVIALES EXTERIORES AL SECTOR: ESTADO ACTUAL | 12 |
| 2.6.2 REDES EXISTENTES | 12 |
| 2.7 VALORES DE INTERÉS CULTURAL | 13 |
| 2.8 SERVIDUMBRES..... | 13 |
| 2.8.1 Servidumbres de carreteras..... | 13 |
| 2.8.2 Servidumbres de las infraestructuras del sector | 15 |
| 2.8.3 Inexistencia de servidumbre de la futura canalización de gas..... | 15 |
| 2.8.4 Servidumbre de costas | 15 |
| 2.8.5 Cumplimentación de las Servidumbres de la Ley de Costas y su Reglamento:..... | 16 |
| 2.8.6 Servidumbre del cauce del torrente | 17 |
| 2.8.7 Servidumbres aeronáuticas. | 17 |
| 3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN, SU INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO..... | 18 |
| 3.1 CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN | 18 |
| 3.2 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN, AJARDINAMIENTO PRIVADO..... | 18 |
| 3.3 DESCRIPCIÓN Y ESTRATEGIA DE UBICACIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y DE LOS ITINERARIOS PEATONALES..... | 18 |
| 3.4 INTEGRACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PÚBLICO..... | 19 |
| 3.5 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO LUCRATIVO, ÍNTEGRAMENTE DESTINADO A EQUIPAMIENTOS..... | 19 |
| 3.6 RED VIARIA, RED DE ITINERARIOS PEATONALES | 19 |
| 3.7 ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN; JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO LUCRATIVO, DEL SUELO NO LUCRATIVO Y DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL | 20 |
| 3.7.1 Zonificación del suelo lucrativo, uso global, edificabilidad:..... | 20 |
| 3.7.2 Edificabilidad global del sector | 20 |
| 3.7.3 Edificabilidad global del sector, evitar el "efecto pantalla" de las edificaciones..... | 20 |
| 3.7.4 Usos Característicos del suelo lucrativo:..... | 20 |
| 3.7.5 Zonificación del suelo No lucrativo, usos globales, edificabilidad: | 20 |
| 3.8 JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DEL SECTOR | 21 |
| 3.8.1 Señalamiento de terrenos para el sistema de Espacios Libres Públicos | 21 |
| 3.8.2 Señalamiento de terrenos para Servicios de Interés Público y Social | 21 |
| 3.8.3 Señalamiento de terrenos para Comunicaciones e Infraestructuras | 21 |
| 3.9 RÉGIMEN DEL SUELO..... | 22 |
| 3.9.1 Suelo de dominio público no lucrativo..... | 23 |
| 3.9.2 Suelo de dominio privado, lucrativo..... | 23 |
| 3.9.3 Suelo de cesión obligatoria y gratuita..... | 23 |
| 3.10 DENSIDADES..... | 23 |
| 3.11 CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO, JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE LA FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL PP-SG-04 P.G.O.U. DE CALVIÀ | 24 |
| 3.11.1 Cuadro Suelo y aprovechamiento Lucrativo | 24 |
| 3.11.2 Cuadro Suelo y aprovechamiento No Lucrativo | 24 |
| 3.11.3 Cuadro resumen de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento lucrativo y medio | 24 |
| 3.11.4 Cuadro comparativo entre el PGOU y el Plan Parcial | 25 |
| 3.11.5 Cuadro Resumen de ordenanzas:..... | 26 |
| 4 SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA..... | 27 |
| 4.1 PROTECCIÓN ACÚSTICA..... | 27 |
| 4.1.1 Normativa aplicable..... | 27 |
| 4.1.2 Nivel sonoro actual | 27 |
| 4.1.3 Pantallas acústicas..... | 27 |

| | | |
|--------|--|----|
| 4.2 | PLUVIALES EXTERIORES AL SECTOR: SOLUCIÓN ADOPTADA..... | 27 |
| 4.3 | RED VIARIA, RED DE ITINEARIOS PEATONALES ACCESIBLE | 28 |
| 4.4 | RED DE AGUA POTABLE..... | 29 |
| 4.4.1 | Normativa aplicable.-..... | 29 |
| 4.4.2 | Materiales.-..... | 29 |
| 4.4.3 | Disposición general de la red.-..... | 29 |
| 4.4.4 | Caudales de cálculo.-..... | 29 |
| 4.4.5 | Presiones de servicio.-..... | 30 |
| 4.4.6 | Hipotesis de cálculo consideradas.- | 30 |
| 4.4.7 | Colocacion y montaje de los conductos.-..... | 30 |
| 4.5 | RED DE ALCANTARILLADO E IMPULSIÓN | 30 |
| 4.5.1 | Normativa aplicable.-..... | 30 |
| 4.5.2 | Materiales.-..... | 31 |
| 4.5.3 | Disposición general de la red.-..... | 31 |
| 4.5.4 | Caudales de calculo.-..... | 31 |
| 4.5.5 | Colocacion y montaje de los conductos.-..... | 31 |
| 4.5.6 | Estudio de la estacion de impulsión. | 31 |
| 4.6 | RED DE DRENAJE Y PLUVIALES INTERIORES AL SECTOR..... | 31 |
| 4.6.1 | Normativa aplicable.-..... | 31 |
| 4.6.2 | Materiales.-..... | 31 |
| 4.6.3 | Disposición general de la red.-..... | 32 |
| 4.6.4 | Caudales de cálculo..... | 32 |
| 4.6.5 | Colocación y montaje de los conductos.-..... | 33 |
| 4.7 | RED DE RIEGO CON AGUA REGENERADA..... | 34 |
| 4.8 | RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN | 34 |
| 4.8.1 | Red de media Tensión | 34 |
| 4.8.2 | Red de baja tensión..... | 35 |
| 4.9 | RED DE ALUMBRADO PÚBLICO..... | 36 |
| 4.9.1 | Canalización eléctrica..... | 36 |
| 4.9.2 | Puesta a tierra..... | 37 |
| 4.9.3 | Viales y zona de aparcamiento. | 37 |
| 4.9.4 | Paseo peatonal. | 37 |
| 4.9.5 | Espacio libre público..... | 37 |
| 4.10 | CANALIZACIÓN SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES | 37 |
| 4.10.1 | Descripcion de la urbanizacion.-..... | 38 |
| 4.10.2 | Criterios de diseño.-..... | 38 |
| 4.10.3 | Materiales homologados.-..... | 38 |
| 4.11 | RED DE GAS | 38 |
| 4.11.1 | Normativa aplicable.-..... | 38 |
| 4.11.2 | Materiales.-..... | 38 |
| 4.11.3 | Disposición general de la red.-..... | 38 |
| 4.11.4 | Caudales de calculo.-..... | 38 |
| 4.11.5 | Presiones de servicio.-..... | 38 |
| 4.11.6 | Colocación y montaje de los conductos.-..... | 39 |
| | PLAN DE ETAPAS, SISTEMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO | 40 |
| 4.12 | DIVISIÓN EN POLÍGONOS | 40 |
| 4.13 | PLAN DE ETAPAS..... | 40 |
| 4.14 | SISTEMAS DE ACTUACIÓN | 40 |
| 4.15 | COMPROMISOS ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL PROMOTOR, Y ENTRE ESTE Y LOS FUTUROS ADQUIRIENTES | 40 |
| 4.16 | GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS | 41 |
| 4.17 | CESIÓN AL MUNICIPIO DEL % DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA..... | 41 |
| | ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. | 42 |
| 4.18 | COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LOS SERVICIOS A IMPLANTAR. | 42 |
| 4.19 | VALOR DEL SUELO URBANIZABLE EN SITUACIÓN PREVIA A SU TRANSFORMACIÓN | 43 |
| 4.20 | VALOR DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO..... | 43 |
| 4.21 | RESULTADOS DE LA OPERACIÓN. | 44 |
| 4.22 | VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. | 45 |
| | MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 46 |
| 4.23 | NORMATIVA DE APLICACIÓN | 46 |
| 4.24 | MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 46 |
| 4.24.1 | Objetivos..... | 46 |
| 4.24.2 | Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones. | 46 |
| | ORDENANZAS REGULADORAS | 50 |
| 5 | NORMAS DE PLANEAMIENTO..... | 50 |
| 5.1 | ÁMBITO DE APLICACIÓN | 50 |
| 5.2 | NORMAS DE REFERENCIA..... | 50 |
| 5.3 | LICENCIAS | 50 |
| 5.4 | SERVIDUMBRES..... | 50 |
| 5.4.1 | Servidumbres de carreteras..... | 50 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.4.2 | Servidumbres de las infraestructuras del sector | 52 |
| 5.4.3 | Servidumbres de la Ley de Costas y su Reglamento: | 52 |
| 5.4.4 | Servidumbre del cauce del torrente | 52 |
| 5.4.5 | Servidumbres aeronáuticas. | 52 |
| 6 | NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO..... | 53 |
| 6.1 | DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN | 53 |
| 6.2 | NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL | 53 |
| 6.2.1 | ZONA EQ-Ra. EQUIPAMIENTO PRIVADO (a)..... | 53 |
| 6.2.2 | ZONA EQ-Rb. EQUIPAMIENTO PRIVADO (b)..... | 54 |
| 6.2.3 | ZONA EQ-Rc. EQUIPAMIENTO PRIVADO (c) | 54 |
| 6.2.4 | ZONA EQ-PD. DEPORTIVO PÚBLICO (1)..... | 55 |
| 6.2.5 | ZONA F. ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS: VIALES, APARCAMIENTOS PUBLICOS, ITINERARIOS PEATONALES, INSTALACIONES URBANAS, TELECOMUNICACIONES..... | 55 |
| 6.2.6 | ZONA EL-P. ESPACIO LIBRE PÚBLICO: JARDINES Y ÁREAS PEATONALES | 56 |
| 6.3 | PROTECCIÓN DE “MARGES” CATALOGADOS..... | 57 |
| 6.4 | CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA | 57 |
| 6.5 | CUMPLIMENTACIÓN DEL DECRETO 110/2010, DE 15 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS | 57 |
| 7 | ANEXO: INDICE DE PLANOS..... | 58 |
| 8 | ANEXO: INFORME ENDESA DISTRIBUCIÓN..... | 59 |
| 9 | ANEXO: INFORME DE LA EMPRESA SOREA DE AGUA POTABLE | 61 |
| 10 | ANEXO: INFORMES CALVIÀ 2000..... | 63 |
| 11 | ANEXO: NOTAS REGISTRALES | 65 |
| 12 | ANEXO: FICHAS CATASTRALES | 68 |
| 13 | ANEXO: ENCAUZAMIENTO CUENCA SANT ANDREU | 69 |
| 14 | ANEXO: ROTONDA..... | 70 |
| 15 | ANEXO: PROTECCIÓN ACÚSTICA | 71 |

MEMORIA, ORDENANZAS Y ANEXOS

1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL Y PROPIETARIOS

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial ordena los terrenos del Sector Urbanizable destinado a Sistemas Generales SG-04 Costa d'en Blanes, definido en la Modificación Puntual MP 05-2011 del mismo nombre -Urbanizable Sector de Equipamientos SG-04 Costa d'en Blanes- del Plan General de Calvià, cuya tramitación se inició mediante acuerdo plenario de fecha 26 de enero de 2012.

El Sector Urbanizable de Sistemas Generales SG-04 Costa den Blanes es una pieza importante en el esquema urbanístico del P.G. de Calvià, puesto que aporta a la ciudad un espacio destinado exclusivamente a Equipamiento Comunitario y a Espacios Libres Públicos que han de contribuir a completar la Estructura Urbanística de esta importante zona de Calvià, dotándola de aquellos elementos que permitan mejorar la calidad de vida de los residentes y, además, contribuir a que se establezcan unos equipamientos que contribuyan a reducir la estacionalidad. Ambos objetivos son de permanente interés para la Corporación Municipal de Calvià.

Expuesto cuanto antecede, consideramos de interés general, la formulación, tramitación y aprobación del Plan Parcial del Sector Urbanizable de Sistemas Generales SG-04 Costa den Blanes.

1.2 PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL

Los Promotores del Plan Parcial son:

Ayuntamiento de Calvià

D. Francisco Blanes Valdés, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en Paseo Mallorca, 20. entlo 2º de Palma de Mallorca, DP 07012 y DNI 43005779B, actuando en su condición de persona física representante de la sociedad Narval Blanc, SL, entidad administradora de la mercantil **DONOUVI, SL**, CIF B57776650, en virtud de nombramiento de fecha 28 de septiembre de 2012, mediante escritura otorgada por el notario D. Victor Alonso-Cuevillas Fortuny, inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca al Tomo 2511, folio 215, Hoja PM70413, inscripción 1ª.

D. Guillermo Alomar Columbran, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en (c/Eusebio Estada, 35-3º A) c/.Alfons el Magnànim, 57 baixos, 07004, de Palma de Mallorca y D.N.I. nº 41.395.818 G, que interviene condición de Administrador Solidario de la mercantil **TERTIANUM SERVICIOS S.L.**, en virtud de nombramiento otorgado ante el Notario de Palma de Mallorca, D. Ciriaco Corral García, en fecha 18 de enero de 2011, con número de protocolo 71 entidad con domicilio social en C/ Ciudadela, 5 de Puerto de Alcudia, (esta ciudad), provista de CIF B-57450413 e inscrita en el Registro Mercantil de Mallorca, al Tomo 2310, (Libro) Folio 137, Hoja PM-60368.

1.3 PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS DEL PLAN PARCIAL

Los propietarios son:

Finca nº 65626:

DATOS REGISTRALES
Identificador Único de Finca: 07021000648385
Número de Finca Registral: 65626 de Calvià 1
Tomo 4419 Libro 1580 Folio 157

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| TITULARES ACTUALES | |
| Nombre.....: | AYUNTAMIENTO DE CALVIA |
| C.I.F.....: | P0701100J |
| Título.....: | SEGREGACION |
| Naturaleza Derecho: | Propiedad |
| Participación.....: | Pleno dominio de esta finca |
| Fecha del Título ..: | 20-03-2006 |
| Autoridad.....: | AYUNTAMIENTO DE CALVIA |
| Sede Autoridad.....: | CALVIA |
| Inscripción.....: | 1ª de fecha 21-03-2006 |

Finca nº 65624:

DATOS REGISTRALES

Identificador Único de Finca: 07021000648361
 Número de Finca Registral: 65624 de Calviá 1
 Tomo 4419 Libro 1580 Folio 111

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: **DONOUVI, SL**
 C.I.F.....: B57776650
 Título.....: ADJUDICACION
 Naturaleza Derecho: Propiedad
 Participación.....: 100% Pleno dominio.
 Fecha del Título ..: 28/9/12
 Autoridad: Víctor A. Cuevillas Sayrol
 Sede Autoridad ..: Palma
 Inscripción: 4ª de 13/11/12

La entidad **TERTIANUM SERVICES S.L.** es titular de una expectativa contractual de constitución de un derecho de superficie a su favor sobre la finca nº 65624, sometida a la condición suspensiva de la efectiva transformación del terreno hasta que alcance la condición de suelo urbano, tal y como quedó convenido en el contrato firmado el 23.01.2013 con la propietaria del terreno, la entidad Donouvi SL

1.4 SUPERFICIES ACTUALES

| Finca registral | Nº catastral | Registral (m²) | Catastral (m²) | Topográfica (m²) | Adoptada (m²) | % |
|---|----------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|---------|
| 65624 | 07011A017001370000HY | 30.688,00 | (*) | 29.507,12 | 29.507,12 | 29,74% |
| 65626 | 07011A017001550000HX | 70.101,00 | 70.257,00 | 68.834,32 | 68.834,32 | 69,38% |
| | Torrente central | (**) | (**) | 624,68 | 624,68 | 0,63% |
| | Torrente izquierdo | (**) | (**) | 251,56 | 251,56 | 0,25% |
| (*) No está actualizada (**) No existen | | | | | 99.217,68 | 100,00% |

1.5 REDACTORES DEL PLAN PARCIAL

ARQUITECTOS

ARQUITECTES

S.C. formada por los arquitectos, **Jaume A. Cerdà Guardiola** y **J. Sebastià Company Oliver**, colegiados en el COAIB con los números 8306-2 y 10551-1 respectivamente, con estudio en la c/ Can Fortuny nº 3 Entlo A de Palma de Mallorca y Tlf. 971.228.077, fax 971.717.841 y e-mail: bicerco@bicerco.com

INGENIEROS

Llorenç Oliver Bonet, Enginyer de Camins, Canals i Ports, Col.legiat 15923, C/ Pius XII n 5 a 07500 Manacor oliver0172@gmail.com

Miquel Fullana Sansó, Ingeniero Industrial, Colegiado COEIB núm. 412, Passeig de s'Estació, 16, 07500 Manacor

miquelfullana@ehmanacor.com

Aguas pluviales exteriores al sector.



Ricardo González Enseñat, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Colegiado 25.243, Av. Conde Sallent 17, 5º 1ª 07003 Palma tel/fax: 971 916 748, móvil: 630 216 014 y e-mail gonzalez@ingenieriamas.es

CONSULTOR MEDIO-AMBIENTAL

Angel Mª Pomar i Goma, biòleg, consultor mediambiental, Pere Dezcallar i Net, 11 07003 , PALMA (MALLORCA) tf: 971712121

angelpomar@gmail.com

ASESOR JURÍDICO



Miquel Ripoll Torres. C/. Reina Mª Cristina, 24-1r C. 07460 - Pollença (I.Balears). Tel.. +34971533251 o +34971532109 Fax.. +34971531573 miquelripoll@ripolladvocats.es

2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 SITUACIÓN DE LOS TERRENOS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS MISMOS

El Plan Parcial afecta al ámbito del SG-04 Costa de la Calma - Portals Nous del PGOU de Calvià.

El ámbito, de aproximadamente 10 ha, corresponde a la finca de S'Hostalet, que se localiza junto a la Autopista de Ponent (Ma-1) y a la carretera de Palma a Andratx (Ma-1C), justo al oeste de Portals Nous y al sur del núcleo residencial de Costa d'en Blanes. El sector se encuentra situado inmediato al centro docente Àgora.

El Plan Parcial no se desarrolla en espacio natural protegido ni próximo a ellos, tratándose de un suelo urbanizable en tramitación.



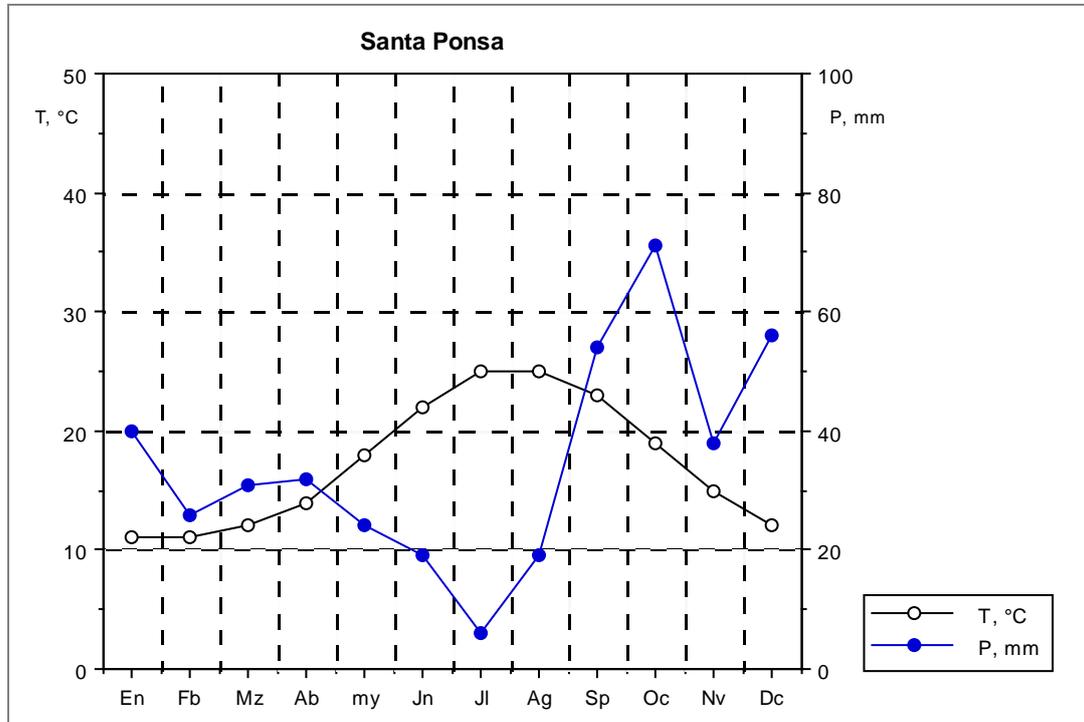
El sector se encuentra en la unidad morfoestructural de la Serra de Tramuntana, en la parte final de la misma, siendo el relieve de la zona muy suave y poco enérgico.

El ámbito afectado por el Plan Parcial presenta una suave pendiente descendiente hacia el mar. Destaca la presencia de una vaguada en la parte central del sector. En el extremo noroeste se localiza una pequeña elevación ocupada por un pinar.

Al norte del sector, coincidiendo por la zona donde discurre la autopista, se inicia una zona de relieve cada vez más pronunciado, iniciándose la Serra de Na Burguesa, que forma parte de la Serra de Tramuntana.

2.2 CLIMATOLOGÍA

Se puede observar en el diagrama de WALTER Y LIETH, la representación gráfica de la evolución anual de la temperatura, expresada en grados centígrados, y la precipitación, expresada en mm. En el diagrama se observa que las precipitaciones se acumulan principalmente en el período otoño-invierno, y que de mayo a agosto existe demanda de agua positiva.



Fuente: J.A. Guijarro (1986) Contribución a la Bioclimática de Baleares, Tesis Doctoral.

El clima de la zona lo podemos considerar —según la clasificación de Emberger— como **clima cálido semiárido**; **el piso bioclimático termomediterráneo** y el **ombroclima seco**, según la clasificación de Rivas-Martínez.

Calvià, con una precipitación media anual de 416,1 mm, está enclavado en una de las áreas de menor precipitación anual de Mallorca, situada entre las isoyetas 400 mm y 499 mm. La zona de menor pluviometría de la isla de Mallorca corresponde a una franja paralela a la costa que discurre desde Sa Dragonera hasta la costa de Manacor, donde aparecen algunas áreas de pluviometrías inferiores a los 200 mm anuales.

2.3 GEOLOGÍA

Geológicamente, la isla de Mallorca se encuentra dividida en tres grandes unidades diferenciadas: la Serra de Tramuntana, los Llanos Centrales y la Serra de Llevant. Calvià forma parte de la comarca geológica de la Serra de Tramuntana, si bien la zona donde se desarrolla el proyecto presenta un relieve poco enérgico.

En el ámbito afloran básicamente materiales del Cuaternario, tratándose de depósitos aluviales y coluviales (limos, arcillas y gravas) y eolianitas (calcarenitas o marès). Estos afloramientos corresponden a depósitos coluviales, conos de deyección de torrentes y derrubios de ladera, y alcanzan gran desarrollo en los ámbitos de topografía más accidentada. Están constituidos por gravas y bloques de elementos calizos y dolomíticos, con proporción variable de matriz limo-arcillosa y niveles cementados. La granulometría y naturaleza de cada depósito están muy controladas por los factores locales de pendiente y litología del substrato.

En el extremo noroccidental del ámbito aparece un pequeño afloramiento de materiales del Jurásico Inferior, tratándose de calcáreas y dolomías masivas y brechas.



2.4 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

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

En el ámbito del Plan Parcial discurren tres vaguadas, una de las cuales está inventariada como torrente.

Por el sector central del ámbito discurre un torrente que nace en la Serra de Na Burguesa y constituye la vía de evacuación del agua procedente de la autopista y de la urbanización de Costa d'en Blanes.

En el margen oeste existe una pequeña vaguada con salida directa al mar atravesando la carretera Ma-1C. En el lado este del sector aparece otra vaguada.



Estas tres vías de evaluación de agua están interrumpidas por el Passeig Calvià y por la carretera Ma-1C, pero unas canalizaciones que atraviesan ambos viales dan continuidad a las mismas:

- La vaguada situada más al este atraviesa el Passeig Calvià con dos tuberías de 1200 mm de diámetro, llegando las aguas a la carretera Ma-1C, la cual atraviesa gracias a otra canalización, discurren entonces el agua por superficie a lo largo de la calle Garcilaso de la Vega, llegando al mar a través de un vial que deja el parque zoológico - marino *Marineland* a su izquierda.
- El torrente central atraviesa el Passeig Calvià con sendas tuberías de 1200 mm, y desde la carretera Ma-1C el agua llega hasta el mar mediante una canalización que discurre por debajo de las pistas del Sporting Tennis, y cuya sección y estado actual se desconoce.
- La vaguada situada al oeste atraviesa el Passeig Calvià mediante dos canalizaciones circulares de diámetro 1200 mm, las cuales se conectan a una conducción de sección variable que atraviesa la carretera Ma-1C hasta llegar a un pequeño torrente que desemboca en el mar.

El sector no se encuentra en zona de posible riesgo de inundación, de acuerdo con lo establecido por el Plan Territorial Insular de Mallorca y el *Atlas de delimitació geomorfològica de xarxes de drenatge i planes d'inundació de les Illes Balears*.

2.5 VEGETACIÓN, USOS DEL TERRITORIO, POBLACIÓN, Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

2.5.1 Vegetación

En el sector aparecen cultivos activos, cultivos inactivos, una antigua zona forestal con algarrobos, testigo de los antiguos aprovechamientos agrícolas, y espacios ya transformados como pistas deportivas.

La zona suroeste del sector está ocupada por un campo de cultivos de secano donde predominan los algarrobos (*Ceratonia siliqua*) y los almendros (*Prunus dulcis*). En los márgenes del campo de cultivo y junto a las diferentes paredes existentes aparecen algunos acebuches (*Olea europaea var. sylvestris*), lentisco (*Pistacea lentiscus*) y esparraguera (*Asparagus acutifolius*).

La mitad este del sector corresponde a una antigua zona de cultivos de secano, actualmente abandonados, tratándose de almendros (*Prunus dulcis*) y algarrobos (*Ceratonia siliqua*). La vegetación presente corresponde a los antiguos cultivos y a la que se ha ido desarrollando como consecuencia de la falta de laboreo, con especies como agrios (*Oxalis pes-caprae*), olivarda (*Dittrichia viscosa*), dauco (*Daucus carota*), *Piptatherum miliaceum*, lentisco (*Pistacea lentiscus*), fraillillo (*Arisarum vulgare*), gamón común (*Asphodelus aestivus*), cerrillo (*Hyparrhenia hirta*), jaguarzo blanco (*Cistus albidus*), albaida (*Anthyllis citisoides*), algún pino (*Pinus halepensis*) y acebuches (*Olea europaea var. sylvestris*), con mayor concentración en la zona norte.

En la zona central del ámbito aparece una vaguada que corresponde a un elemento de drenaje tipo torrente, la cual presenta una mayor densidad de vegetación debido a la mayor concentración de humedad del suelo, siendo la vegetación dominante de acebuche (*Olea europaea var. sylvestris*) y lentisco (*Pistacea lentiscus*). No aparecen en el torrente comunidades específicas de zonas húmedas, ni bosques de ribera, ni comunidades con mayor interés biológico o ambiental.

En la esquina noroccidental del ámbito, en una zona ligeramente elevada, existe una pequeña zona boscosa de pinar joven y garriga, donde aparecen algunos algarrobos (*Ceratonia siliqua*) restantes de los antiguos cultivos, y especies propias de pinar y garriga como el pino (*Pinus halepensis*), lentisco (*Pistacea lentiscus*), acebuche (*Olea europaea var. sylvestris*), esparraguera (*Asparagus albus*), jaguarzo blanco (*Cistus albidus*), lastón (*Brachypodium retusum*), labiérnago (*Phillyrea angustifolia*), duraznillo (*Viburnum tinus*), brezo (*Erica multiflora*), coronilla de fraile (*Globularia alypum*).

El extremo oriental del sector está ocupado por un campo de fútbol, donde la única vegetación existente es el césped del propio terreno de juego y las especies ornamentales que se han plantado en el entorno próximo.

2.5.2 Usos del territorio

En el ámbito afectado por el Plan Parcial no aparecen usos claramente definidos, a excepción de una zona de cultivos activos, donde predominan los almendros, y una zona con equipamientos deportivos en funcionamiento.

2.5.3 Población

No existe población en el ámbito afectado por el Plan Parcial

En las inmediaciones del ámbito afectado por el Plan Parcial se ubica un centro geriátrico, el SAR Costa d'en Blanes, de 120 plazas. La población residente en el núcleo de Portals Nous es de 2.618 personas, de acuerdo con el padrón de población de 2010. Esta cifra aumenta considerablemente en verano debido a la actividad turística.

2.5.4 Actividades económicas

En el ámbito afectado aparecen espacios sin actividad económica, espacios con actividad agrícola, sin rentabilidad económica, y espacios deportivos asociados al uso del colegio inmediato, el cual, al tratarse de un centro docente privado, puede considerarse que tiene un cierto aprovechamiento económico.

En el entorno próximo aparecen las actividades económicas propias de una zona turística como es Portals Nous, siendo el turismo el sector de actividad más importante de la zona.

2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.6.1 PLUVIALES EXTERIORES AL SECTOR: ESTADO ACTUAL

La cuenca de Sant Andreu abarca cerca de la mitad de la extensión ocupada por la urbanización de Costa d'en Blanes, en el término municipal de Calvià, situado al suroeste de la isla de Mallorca.

Actualmente las aguas de lluvia recogidas en esta cuenca discurren hacia aguas abajo de diversas formas según los tramos.

Así, desde el exutorio de la cuenca, situado en su límite inferior con la autopista Ma-1, circula por debajo de ésta a través de tajea formada por dos tubos de hormigón de 1.000 mm. de diámetro.

Una vez superados los cerca de 60 metros de conducción, el agua es vertida directamente al talud sur de la explanada de dicha carretera, atravesando después los terrenos que son objeto del Plan Parcial.

El agua se encuentra en su camino al mar con la carretera vieja Palma - Andratx, superándola mediante diferentes obras de paso de escasa envergadura repartidas a lo largo del límite inferior de los terrenos con la carretera.

Una vez pasada la carretera, se supone que el agua debería circular escurriendo en superficie a través de un camino peatonal que llega hasta la playa. También se ha comprobado la existencia de varios tubos de drenaje bajo las pistas del club de tenis situado entre la costa y la carretera vieja, más al oeste del vial peatonal mencionado. Sin embargo no se ha podido comprobar el estado de dichas tuberías ni el punto en el que desembocan.

Por otro lado, las vaguadas colindantes han sido ya construidas en su mayor parte. Las aguas pluviales que las alimentaban han sido desviadas y encauzadas en modos diversos, en algún caso sin demasiado éxito.

2.6.2 REDES EXISTENTES

2.6.2.1 *Red de media tensión*

Existe en la actualidad un tramo de línea de MT paralela a la Autopista de Poniente, que deberá ser desviada, reconfigurando la distribución de la misma y permitiendo al mismo tiempo disponer de acometidas de media Tensión para el suministro de los equipamientos a desarrollar. En la actualidad ya existe una derivación aérea de esta línea, que conecta a la red eléctrica un transformador que alimenta la zona del club del Sporting Tenis

2.6.2.2 *Red de agua potable*

Paralela a la Carretera MA 1c Palma-Andratx por la zona de aparcamiento del Sporting Tenis, transcurre la denominada Arteria General de Poniente de distribución con un DN 500 mm.

Por otra parte, en la Avenida Tomas Blanes Tolosa existe un ramal de PE de 160 mm de diámetro conectado a la red existente. Su trazado transcurre paralelo al Colegio Agora y concluye a la altura de las instalaciones del campo de fútbol en la misma Carretera Ma 1c.. Se trata pues de dos puntos en los que es posible la conexión.

2.6.2.3 *Red de saneamiento*

Actualmente encontramos en la parcela la estación de bombeo de aguas residuales EBAR Costa d'en Blanes 3. Esta instalación recoge los caudales de parte de la urbanización Costa d'en Blanes mediante un colector que atraviesa la Autovía. Coincidiendo con la construcción del Colegio Àgora, así como las instalaciones deportivas anejas, se instaló un colector de 315 mm de DN (como parte de una futura red de gravedad) desde esta estación impulsora hasta el límite de la parcela con la carretera Palma-Andratx (recorrido Norte-Sur).

Al mismo tiempo se instaló otro ramal por gravedad de DN 400 mm delante del campo de futbol hasta el límite con la parcela del Colegio para recoger futuras conexiones, así como un ramal de tubería de impulsión de PE DN 300mm con trazado paralelo y longitud idéntica al ramal citado de 400 mm. Como ya hemos comentado, esta instalación deberá ser reubicada, dejando la parcela libre. A su vez, la nueva impulsión aglutinará las aguas fecales procedentes de Costa de'n Blanes y las de la nueva urbanización

2.6.2.4 *Red de agua regenerada*

Para la acometida de la red regenerada, existe una tubería de agua regenerada de Fundición de DN 300 mm, paralela a la carretera Palma-Andratx, ubicada en la zona ajardinada adyacente al Passeig Calvià. Nuevamente parece relativamente sencillo acometer dicho sencillo, ni siquiera será necesario atravesarla carretera Ma 1c.

2.6.2.5 *Red de pluviales*

Hidrologicamente hablando nuestra parcela se halla atravesada de Norte a Sur por tres cauces naturales que hacen llegar las aguas de escorrentía hasta el obstáculo creado por el hombre que representa el Passeig Calvià y la Carretera Ma 1c. Mediante diferentes conducciones, se salvan estos obstáculos, permitiendo finalmente el desagüe del agua de lluvia al mar. Describimos estas tres salidas, de Este a Oeste, a continuación:

La vaguada situada más al Este atraviesa el Passeig Calvià con dos tuberías de 1200 mm de diámetro, llegando las aguas a la carretera Ma 1c. Tras atravesar esta vía gracias a una canalización, el agua discurre por superficie a lo largo de la Calle Garcilaso de la Vega, llegando al mar a través de un vial que deja Marineland a su izquierda (dirección mar).

La vaguada central atraviesa también el Passeig Calvià con sendas tuberías de 1200 mm. El agua, al llegar a la carretera, tiene una canalización que la conduce hasta el mar, gracias a una tajea que discurre por debajo de las pistas del Sporting Tennis, y cuya sección y estado actual se desconoce.

Por último, la torrentera situada al oeste, atraviesa igualmente el Passeig Calvià gracias a dos canalizaciones circulares de diámetro 1200 mm. Estas canalizaciones se conectan a una conducción de sección variable que atraviesa la carretera hasta llegar a un pequeño torrente que hace que el agua de lluvia desemboque finalmente en el mar. Las dimensiones del cajón están graficadas en los planos.

2.6.2.6 Red de gas

Paralela a la carretera Ma 1c, por el parterre ajardinado situado junto al paseo, encontramos la red de gas. Esta canalización discurre por el Passeig Calvià desde la que se podrá acometer a la nueva urbanización. Por supuesto que este extremo debe confirmarlo la compañía titular de la instalación con los consumos finales. Para acometer a la parcela no será necesario atravesar la carretera.

2.6.2.7 Red de telefonía

Tanto la compañía TELEFÓNICA como ONO tienen en las inmediaciones de la parcela canalizaciones enterradas. Ambos servicios son accesibles en esta zona en la actualidad. En este caso sí que sería necesario atravesar la carretera, pues discurren a lo largo de la Calle Garcilaso de la Vega, por delante del Sporting Tennis.

2.7 VALORES DE INTERÉS CULTURAL

En el ámbito afectado por el Plan Parcial no aparece ningún elemento de interés arqueológico, etnográfico y arquitectónico incluido en el Catálogo de Bienes Culturales a proteger del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià.

De acuerdo con el *Informe d'impacte sobre el patrimoni cultural en el desenvolupament del Sistema General 04 (Costa d'en Blanes, Calvià)*, elaborado por el Servei de Patrimoni del Ajuntament de Calvià en septiembre de 2011, en el ámbito del Plan Parcial se localizan dos zonas abancaladas de interés bajo incluidas en el área abancalada de Na Burguesa (núm. 208 de catálogo) y que forman parte del área de estudio número 7 de la catalogación de los espacios abancalados de Calvià del Consell de Mallorca.

2.8 SERVIDUMBRES

Servidumbres que afectan al ámbito del Sector Urbanizable SG-04 Costa den Blanes.

2.8.1 Servidumbres de carreteras

LAS SERVIDUMBRES DE CARRETERAS: correspondientes a la autopista de Poniente y a la antigua carretera de Palma a Andratx, reguladas por la Llei de Carreteres de la CAIB:

Artículo 31.

1. Se define como zona de protección de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de éstas de:

- a. 25 metros en carreteras de cuatro o más carriles.
- b. 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- c. 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

En la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo gestor.

En todo caso se podrá autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se ocasionen por su utilización.

2. Además de lo que se preceptúa en los apartados anteriores, será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar directa o indirectamente en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de:

- a. 100 metros en carreteras de cuatro o más carriles.
- b. 50 metros en carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- c. 25 metros en carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

Artículo 32.

1. En las travesías, los planes urbanísticos establecerán las zonas de dominio público, reserva y protección que coincidirán en una sola. En los suelos con edificación consolidada en más de un 25 % en uno o ambos márgenes, coincidirán con las alineaciones existentes, excepto en puntos singulares.
En los suelos en los cuales la edificación no esté consolidada en un 25 % pueden preverse vías auxiliares, jardines, pantallas antirruidos y otros elementos que eviten el contacto directo de la población residente y el tráfico de tránsito. El correspondiente plan decidirá su inclusión o no en la zona de dominio público.
2. En las travesías será preceptivo el informe del organismo titular o gestor de la carretera para cualquier actividad que pueda afectar a la zona definida como de dominio público, como construcción o modificación de accesos, variaciones de gálibo, remodelación de elementos de la explanación o complementarios de la misma, cambios en el régimen de desagüe o drenaje, incidencia en la estructura, firme, señalización o seguridad de la calzada.
3. La construcción, conservación y explotación de las obras e instalaciones de las travesías será competencia municipal, exceptuando aquellas exigidas por la funcionalidad de la carretera.

Artículo 33.

1. La ejecución de obras de cualquier clase en una carretera, en las zonas definidas en los artículos anteriores deberá contar con la autorización del organismo titular o gestor de la misma, sin perjuicio de otras autorizaciones pertinentes.
2. Las obras y actividades en las citadas zonas no podrán afectar a la seguridad del tráfico y deberán mantener como mínimo las condiciones previas de visibilidad y geometría.
3. Además de las condiciones señaladas, la ejecución de obras de cualquier clase en el entorno de una carretera se debe someter a las limitaciones siguientes:
 - a. Las labores agrícolas no tendrán ninguna restricción fuera de la zona de dominio público, excepto en el caso de que, con ellas, pueda verse comprometido el tráfico; en concreto, será preceptiva la autorización del organismo titular de la carretera para la plantación o tala de arbolado y la recogida y evacuación de los productos cuando se realicen a una distancia menor de 3 metros de la arista de la explanación y esta pueda verse afectada, y el interesado deberá presentar una memoria descriptiva de las actividades que prevea y de las medidas a tomar para preservar la seguridad del usuario de la carretera.
Se prohíben los riegos que, con vientos inferiores a 30 kilómetros por hora puedan afectar a la calzada.
 - b. Los cierres de las propiedades colindantes deberán situarse fuera de la zona de dominio público y a no menor de 3 metros de la arista exterior de la explanación. Las paredes tendrán una altura máxima igual a la mitad de la distancia a que estén situadas de la referida arista exterior de la explanación.

En la red local o rural y, excepcionalmente, en otras carreteras en las cuales se justifique por razones especiales, se autorizarán cierres con enrejado, alambradas o elementos vegetales, a una distancia no inferior a 1 metro.

- c. Las obras de movimiento de tierras y explotaciones mineras, construcciones de pozos, piscinas, se deberán realizar fuera de la zona de protección; los movimientos de tierra, cuya finalidad sea exclusivamente la adecuación del terreno para la explotación agrícola u otras similares que sean admisibles en la zona de protección, podrán autorizarse siempre que no afecten negativamente a las condiciones de trazado de la vía ni el libre curso de las aguas y que estén fuera de la zona de dominio público.
 - d. Se podrá autorizar la construcción de aparcamientos en superficie a una distancia mayor de 3 metros de la arista de explanación, siempre que estén fuera de la zona de dominio público y que el acceso y las obras auxiliares sean autorizables.
 - e. Las conducciones eléctricas, hidráulicas y similares de interés público enterradas podrán autorizarse a una distancia no inferior a los tres (3) metros de la arista de explanación de la carretera, fuera de la zona de dominio público. Bajo la calzada, los cruces deberán realizarse por la solera de las obras de fábrica existentes, en galerías o tubos dispuestos previamente a este objeto o construidas con medios que no alteren el firme; excepcionalmente, podrán autorizarse rasas en la calzada por razones de extrema urgencia o necesidad, o previamente a una obra de renovación del firme existente. En las travesías, las conducciones deberán ir debajo de las aceras o las zonas con dicho destino siempre que sea posible.
- No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente y en función de las exigencias del sistema viario, la ocupación del subsuelo de la zona de dominio público, preferentemente a una franja de un (1) metro situada en la parte más exterior de dicha zona, para la implantación o la construcción de las infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios esenciales de interés público. La Administración actuante determinará las condiciones a las que deberán sujetarse estas autorizaciones a precario, los derechos y las obligaciones que asume el sujeto autorizado, el plazo de duración de la autorización, si procede, el canon de ocupación que, en su caso, se fije, y los supuestos de revocación.
- f. Los tendidos aéreos de cualquier tipo deberán estar a una distancia mínima de una vez y media la altura de sus elementos de sustentación en el lado exterior de la calzada y fuera de la zona de dominio público. Los cruces deberán dejar un gálibo de 6 metros; los elementos de apoyo de las líneas de alta tensión no podrán autorizarse en la zona de protección.
 - g. No podrán autorizarse edificaciones de nueva construcción ni ampliaciones o reconstrucciones de las existentes en la zona de protección. En los edificios existentes solamente se han de autorizar obras de conservación que no supongan la consolidación. En cuanto al cambio de uso de las edificaciones existentes en la zona de protección que afecten al tráfico de las carreteras, se deberá justificar su utilidad para el usuario y las medidas a tomar en cuanto a acceso, vías de servicio, aparcamientos, señalización, que las hagan permisibles.
 - h. Las instalaciones deportivas no se autorizarán con carácter permanente en la zona de protección.
 - i. Las instalaciones turísticas y comerciales se podrán autorizar con carácter discrecional en la zona de protección, cuando sean de carácter provisional y móvil.
 - j. En las zonas de reserva contenidas en estudios y proyectos aprobados, deben prohibirse todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

4. Los cierres en general deberán conservar la tipología tradicional de la zona en que se ubiquen.

La construcción o reconstrucción de muros diferentes de los que forman la parte estructural de las carreteras se podrán autorizar en la zona de protección cuando sean destinados al sostenimiento del terreno para usos agrícolas. En este caso, deberán respetarse las tipologías tradicionales.

En el caso de que la ampliación, apertura o reforma de una carretera implique la destrucción de paredes secas y márgenes, estos serán reconstruidos por la administración actuante en caso de renuncia a la correspondiente indemnización por parte del propietario.

Artículo 34.

El organismo titular de la carretera podrá autorizar el paso de las conducciones aéreas o subterráneas de interés público entre el borde de la zona de dominio público y la de protección, y deberá notificar a los propietarios de los terrenos afectados y al arrendatario, en su caso, la resolución de ocupar sus terrenos con expresión cierta o aproximada de la superficie y del plazo, de la finalidad a que se destina y de la designación de la entidad beneficiaria. Esta resolución será inmediatamente ejecutiva.

La indemnización de esta servidumbre se regirá por la vigente legislación de expropiación forzosa, cuyo cumplimiento por la entidad beneficiaria, a cargo de la cual correrán las indemnizaciones, debe garantizar el organismo titular de la carretera.

Artículo 35.

1. Se prohíbe la construcción de nuevos accesos en las carreteras de las redes primaria y secundaria, excepto en el caso de que se justifique ante el organismo titular o gestor de la carretera que estos cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- La inexistencia de otro acceso en la propiedad de que se trate.
- La imposibilidad de realizarlo por otro camino o por otra carretera local próxima.
- Que la segregación de la finca en cuestión sea anterior al 21 de diciembre de 1974, fecha de publicación y entrada en vigor de la Ley 51/1974, de carreteras.

2. En las travesías no se autorizarán más accesos que los contemplados en los instrumentos urbanísticos en vigor.

3. La administración titular de la carretera podrá exigir para autorizar el uso, la construcción o la modificación de un acceso, un estudio de las condiciones del mismo o un proyecto redactado por técnico competente en casos de incidencia importante en la carretera.

4. Cuando a juicio del organismo titular de la carretera sea necesario, se podrá formular un proyecto de reordenación de accesos en un tramo de la misma, que obligará a la administración y a los particulares; estos deberán correr con los gastos de la parte de las obras que afecten la propiedad respectiva.

2.8.2 Servidumbres de las infraestructuras del sector

En la actualidad en la parcela existen dos líneas de Media Tensión, una que cruza parcialmente en dirección Este-Oeste y otra que cruza en dirección Norte-Sur por la mitad de la parcela. Dichas líneas deberán ser enterradas y desviadas.

Con el soterramiento y traslado de las actuales infraestructuras eléctricas y con la implantación de nuevas infraestructuras eléctricas y de evacuación de aguas residuales y pluviales, no resulta siempre posible llevarlas por terrenos de dominio público, por lo que el plan, en sus planos y en el apartado correspondiente de la memoria, establece las servidumbres necesarias para su implantación y, a tal efecto, deberán recogerse en el Proyecto de Compensación para cada parcela afectada, debiendo ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

2.8.3 Inexistencia de servidumbre de la futura canalización de gas

Es conocido que en las inmediaciones del sector se ha de construir un gasoducto, pero la tramitación administrativa del mismo se ha interrumpido por causas "sobrevenidas", por lo que no se pueden determinar su localización y servidumbres. Esta circunstancia no enerva la capacidad de tramitación y desarrollo de este Plan Parcial.

2.8.4 Servidumbre de costas

Respecto de las servidumbres de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas y su Reglamento, relativas a la edificación y los usos.

El Sector se halla en segunda línea, una franja de suelo urbano frontal al mar y la carretera Palma-Andratx, lo separan del Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que no está afectado por las servidumbres de la Ley de Costas relativas a la edificación y a los usos situados en primera línea de la costa, no obstante, en la referida Ley se determina:

30. 1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. **Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.**

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

117. 1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

2. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

3. El cumplimiento de los trámites a que se refiere el apartado anterior interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes de ordenación se establecen en la legislación urbanística.

REAL DECRETO 1471/1989, DE 1 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL PARA DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS.

CAPÍTULO IV.

RELACIONES INTERADMINISTRATIVAS

Artículo 209.

1. Las Administraciones públicas cuyas competencias incidan sobre el ámbito espacial contemplado en la Ley de Costas ajustarán sus relaciones recíprocas a los deberes de información mutua, colaboración, coordinación y respeto a aquéllas. (Artículo 116 de la Ley de Costas).

2. A estos efectos, el otorgamiento de toda clase de títulos administrativos por la Administración del Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos sobre el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre se notificará por la Administración otorgante a las otras Administraciones.

3. La notificación deberá ser hecha en el plazo de diez días. Cuando sea de un Ayuntamiento y corresponda recibirla al Ministerio de Medio Ambiente, se realizará a través del Servicio Periférico de Costas.

Artículo 210.

1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

2. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un periodo de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

3. El cumplimiento de los trámites a que se refiere el apartado anterior interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes de ordenación se establecen en la legislación urbanística. (artículo 117 de la Ley de Costas).

4. Los informes a que se refieren los apartados 1 y 2 se tramitarán en la forma siguiente:

La documentación deberá remitirse, en todo caso, al Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, precisando la fase del procedimiento en la que se encuentra el expediente. Se enviará un ejemplar completo del instrumento de ordenación territorial y urbanística objeto del informe, debidamente diligenciado. En los planos correspondientes deberá estar representada la línea del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, definida conforme lo dispuesto en la Ley de Costas.

En caso de que se incumplan las condiciones anteriores, el órgano que emita el informe, lo comunicará al remitente, no iniciándose el cómputo del plazo para su emisión hasta que la documentación se remita en forma.

El Servicio Periférico de Costas emitirá el informe cuando se trate de estudios de detalle, proyectos de delimitación de suelo urbano u otros instrumentos de similar contenido.

En los demás casos, el Servicio Periférico de Costas elevará el expediente al Ministerio de Medio Ambiente para que este emita el preceptivo informe.

5. La interrupción del cómputo de los plazos a que se refiere el apartado 3, se entenderá aplicable a cualquier instrumento de ordenación territorial o urbanística.

Artículo 211.

Declarado sin contenido por Real Decreto 1112/1992, de 18 de septiembre.

2.8.5 Cumplimentación de las Servidumbres de la Ley de Costas y su Reglamento:

En la Modificación Puntual del PGOU, 05-2011 Urbanizable SG-04 Costa den Blanes, se dio cumplimiento al art 30.1 de la Ley de Costas, y a tal efecto se estableció una edificabilidad global máxima del sector de 0'50 m²/m², que resulta menor que la densidad de edificación de la media del suelo urbanizable del término municipal.

En la ordenación del Plan Parcial se respeta esta determinación, resultando una densidad de edificación de 0'4996 m²/m²; en el cómputo se ha incluido la edificabilidad del suelo no lucrativo que, en la CAIB, no computa a los efectos de la edificabilidad global del sector.

En la ordenación del Plan Parcial también se incorpora una ordenanza que limita el tamaño de las edificaciones a fin de que no pueda producirse –como consecuencia de la completa construcción de las edificaciones permitidas por el Plan- el denominado “efecto pantalla”, tal como se exige en el art 30.1.b) de la Ley de Costa y se explica en el apartado “Tipología de la edificación”.

Por su parte el Ayuntamiento ha solicitado y solicitará cuantos informes exige la legislación de Costas y notificará, en el plazo señalado, las resoluciones que afecten al ámbito de la servidumbre de 500 m. referidas en dicha legislación.

Respecto a las determinaciones de Ley de las DOT relativas a la ordenación de la costa.

Como hemos dicho más arriba, el Sector se halla en segunda línea, una franja de suelo urbano frontal al mar y la carretera Palma-Andratx, lo separan del Dominio Público Marítimo Terrestre, por ello, en aplicación del art. 19.2.b) de la Ley de las DOT, estos terrenos quedan excluidos de las Áreas de Protección Territorial: “El sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, existent a l’entrada en vigor d’aquesta llei, i les seves projeccions ortogonals posteriors cap a l’interior”.

Resumiendo, el ámbito de este sector se encuentra situado entre las proyecciones ortogonales de un suelo urbano existente a la entrada en vigor de la Ley de las DOT y, por tanto, excluido “ex lege” de las Áreas de Protección Territorial de la Costa de las DOT.

2.8.6 Servidumbre del cauce del torrente

El Sector SG-04 queda afectado por dos pequeños torrentes locales, uno que limita con su borde suroeste y otro que discurre por el centro de la ordenación, en ambos casos se ordenan de acuerdo con el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente y los informes y aprobaciones de las autoridades autonómicas competentes a las que se ha consultado.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico desarrolla los títulos, preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

2.8.7 Servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Palma de Mallorca. En el plano se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Teniendo en cuenta que las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 50 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 203 metros ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas, que es de 3 plantas (14 metros), hay cota suficiente para que la Superficie de Aproximación Final de la maniobra TACAN RWY 06L no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha superficie, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción o norma que los sustituya.

3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN, SU INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

3.1 CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

1. Ampliar la oferta de equipamientos comunitarios con aquellos usos que tienen una demanda real, mejoran la estructura urbana del municipio y aumenten la calidad de vida del ciudadano.
2. Ordenar el ámbito integrándolo con su entorno.
3. Proteger el bosquecillo de pinos existente en el extremo noroeste del ámbito.
4. Integrar en la ordenación el campo de fútbol existente
5. Reducir el impacto sonoro de la autopista sobre el sector.
6. Resolver el encauzamiento y la evacuación de las aguas pluviales del sector, considerando que reciben las que provienen de la parte superior de la autopista.
7. Ordenar la vialidad interior y los aparcamientos públicos del sector, de tal forma que su impacto con la red general sea mínima y que ocupen el espacio interior estrictamente necesario, en concordancia con los criterios de sostenibilidad económica y ambiental.
8. Prever la adaptación del resto de las infraestructuras del sector a las del entorno, mejorando su eficacia y sostenibilidad.
9. Ordenar el Sector en concordancia con los nuevos criterios de sostenibilidad económica del conjunto de las infraestructuras y dotaciones a fin de colaborar con el Ayuntamiento en el objetivo de cumplir con el necesario equilibrio presupuestario.

3.2 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN, AJARDINAMIENTO PRIVADO

1. El entorno urbano es de edificación aislada, cuya ordenación de la edificación se regula con los parámetros propios de "regulación de parcela"; para adaptarnos a este entorno y a las limitaciones de la Ley de Costas, hemos propuesto una ordenación que, en conjunto, no supera los 0'5 m²/m² de edificación global.
2. La ordenación de la edificación en las cuatro zonas homogéneas con que se ordena el sector, es de edificación aislada, acorde con las edificaciones del entorno y con la obligación de ajardinar una parte de la parcela, y para que las edificaciones no formen el "efecto pantalla", prohibido por la ley de Costas, hemos introducido una ordenanza de la edificación que limita la longitud máxima de los edificios, de forma parecida a la establecida en la Ley General Turística, adaptada al objetivo de evitar el efecto pantalla para el caso concreto de este Sector.

3.3 DESCRIPCIÓN Y ESTRATEGIA DE UBICACIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y DE LOS ITINERARIOS PEATONALES

Con la ubicación del Espacio Libre Público, de 6.271,50 + 10.084,90 m² de superficie, se pretenden diversos objetivos:

1. Proteger y preservar el bosquecillo de pinos existente en el extremo noroeste de la ordenación, calificándolo como EL-P y establecer una barrera visual y sónica entre la autopista y el sector a fin de reducir el impacto sonoro de la autopista, también mejorar las condiciones ambientales del entorno del sector.
2. En la zona triangular que conforma el bosquecillo, calificado como ELP, se califican como Área peatonal una zona en forma de trapecio, de 30 m de ancho, situado en la zona de menor cota; el resto del ELP se califica como Jardines.
3. Consolidar, con la vegetación propia de una zona verde, aunque no se pueda calificar como tal por no cumplir con el ancho mínimo de 30 m. la base del talud de la autopista, entre el bosquecillo de pinos y el campo de fútbol, completándolo con un itinerario peatonal y con las infraestructuras necesaria para recoger las aguas pluviales del talud de la autopista
4. Con el Paseo Peatonal de Calvià, se completa la red de itinerarios peatonales, con tres puntos de acceso peatonal y de servicios o mantenimiento y un acceso central rodado y peatonal accesibles a toda la población: con ello se consigue integrar plenamente el ELP del sector al entorno urbano en que se halla, creando una red de itinerarios peatonales que atraviesan y bordean el sector, claramente integrado con la ciudad mediante el Paseo Peatonal de Calvià.

5. Servir de corredor de dominio público –en las zonas mencionada, en el linde oeste y en el linde con el campo de fútbol- para la ubicación de infraestructuras soterradas, con el mínimo impacto ambiental, al permitir reducir la red viaria necesaria para su implantación, sustituyéndola, en las zonas descritas, por un sendero peatonal de acceso al espacio libre público, desde tres puntos distintos.
6. Disponer de un corredor de titularidad pública para la ubicación de los servicios, con el que se completan los situados en la red viaria, lo que permite reducir impacto ambiental y económico, tanto en la implantación de los servicios como en su mantenimiento.

3.4 INTEGRACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PÚBLICO

La Integración en la ordenación del campo de fútbol existente y en funcionamiento, mejora claramente la ordenación del conjunto y su integración en la ciudad.

3.5 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO LUCRATIVO, ÍNTEGRAMENTE DESTINADO A EQUIPAMIENTOS

1. En el Plan Parcial del sector SG-04 Costa den Blanes, todos los terrenos lucrativos se destinan a equipamientos, el criterio para su ordenación ha sido el de ampliar la oferta de equipamientos comunitarios con aquellos usos que mejoran la estructura urbana del municipio, aumenten la calidad de vida del ciudadano y resulten viables a corto o medio plazo, a tal efecto, se han previsto tres subzonas distintas, con diversidad de aprovechamientos y usos.
2. La subzona **EQ-Rc, Equipamiento privado c**, actualmente de titularidad municipal, se le asigna un mayor aprovechamiento porque se emplaza junto al talud del campo de futbol y el talud de la autopista, por lo que el impacto de la mayor edificabilidad resulta menor. Al tener una mayor edificabilidad se le asigna una mayor diversidad de usos, todos los que permite el PGOU que desarrollamos en este sector: Comercial (4.1); Sociocultural (5.1); Asistencial (5.3); Sanitario (5.7) y Recreativo (5.10).
3. La subzona **EQ-Ra, Equipamiento privado a**, cuyos terrenos son de propiedad privada, se les asigna la menor edificabilidad, porque se hallan junto al Paseo Peatonal de Calvià y entendemos que es más adecuado así; en cuanto a los usos de Equipamiento se les permiten los usos Sociocultural (5.1); Asistencial (5.3) y Sanitario (5.7).
4. La subzona **EQ-Rb, Equipamiento privado b**: cuyos terrenos, actualmente de propiedad municipal, se les asigna una edificabilidad intermedia, por cuanto se hallan, en segunda línea del Paseo Peatonal de Calvià y lindan con el talud de la autopista mediante la zona verde pública; se les asignan los mismos usos que a la zona EQ-Ra con la que lindan por el sur: Sociocultural (5.1); Asistencial (5.3) y Sanitario (5.7).

3.6 RED VIARIA, RED DE ITINERARIOS PEATONALES

1. Sólo se prevé un único enlace con la carretera Palma – Andratx, mediante una rotonda que, además de dar servicio al propio sector, ordena el tráfico de la zona de aparcamientos de las instalaciones deportivas y recreativas del otro lado de la carretera, de tal forma que su impacto con el Paseo Peatonal de Calvià y con dicha carretera de Palma-Andratx sean mínimos y la integración perfecta, resolviendo un viejo problema de la zona.
2. La red viaria del Sector se articula como una pieza aneja a la red viaria general, sólo da servicio al propio sector, tiene una única entrada y una única salida, ambas en la misma rotonda situada sobre la carretera Palma-Andratx, es decir, su circulación interior es de un único sentido, de entrada y salida, necesariamente en el sentido contrario a las agujas del reloj para acoplarse adecuadamente al tráfico de la carretera Palma-Andratx, puesto que el sector se halla del lado de la calzada cuyo sentido de circulación es Palma-Andratx. Se señalan sobre el plano de Red Viaria los sentidos de circulación, tal como se han descrito.
3. Se establece una red de itinerarios peatonales adaptados, compuesta por dos itinerarios anejos a la red viaria central que dan servicio directo a todas las parcelas y a la Zona Verde Pública; la red peatonal se completa con un arco que circunvala la ordenación por su perímetro este, norte, norte y poniente, con sus accesos en el Paseo Peatonal de Calvià, completando, así, una circunvalación peatonal completa, además de los accesos peatonales centrales ya descritos.

3.7 ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN; JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO LUCRATIVO, DEL SUELO NO LUCRATIVO Y DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL

Según el art. 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento, en relación con el art. 45.1 del mismo Reglamento, así como de las determinaciones de las NN.UU. del P.G.O.U. de Calvià para el Suelo Urbanizable:

3.7.1 Zonificación del suelo lucrativo, uso global, edificabilidad:

La ficha de características del sector señala como uso global lucrativo del sector el de Equipamiento Privado, con una superficie de suelo menor o igual de 67.796'09 m² y una edificabilidad de 52.517,55 m².

En el Plan Parcial, tal como hemos justificado, se han previsto tres Subzonas de Equipamiento Privado, en función de sus distintas edificabilidades y usos:

- EQ-Ra Equipamiento privado a: con una superficie de 28.567,71 m² y una edificabilidad de 0'650 m²/m²
- EQ-Rb Equipamiento privado b: con una superficie de 13.457'25 m² y una edificabilidad de 0'800 m²/m²
- EQ-Rc Equipamiento privado c: con una superficie de 17.083,60 m² y una edificabilidad de 1,150 m²/m²

En conjunto resulta una superficie de suelo lucrativo destinado a Equipamiento Privado de 59.108,56 m² –notablemente inferior a la prevista en PG, con una edificabilidad conjunta de 48.308,09 m², ligeramente inferior a la prevista el PG.

3.7.2 Edificabilidad global del sector

Se respeta lo establecido en el art. 30.1 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas que limita la densidad de edificación a la media del suelo urbanizable del municipio, y a tal efecto se establece una edificabilidad global menor o igual a 0'50 m²/m².

3.7.3 Edificabilidad global del sector, evitar el “efecto pantalla” de las edificaciones

Se respeta lo establecido en el art. 30.1 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas que limita la densidad de edificación a la media del suelo urbanizable del municipio, y a tal efecto se establece una edificabilidad global menor o igual a 0'50 m²/m².

La Ley de Costas también exige, para los nuevos edificios, que no generen el efecto pantalla.

El “efecto pantalla”, sin más, es un concepto jurídico indeterminado; en nuestro caso, difícilmente se puede producir el efecto pantalla, por dos motivos, primero porque los edificios solo pueden tener 2 plantas piso, segundo, porque los edificios –con las alturas permitidas– nunca pueden alterar el “sky line” de la zona, definido fuertemente por el talud de la autopista al que no podemos superar en ningún caso.

No obstante, a pesar de lo dicho y que los terrenos no son fronteros al mar, procuramos objetivar, aún más este concepto en las ordenanzas, estableciendo un parámetro de longitud máxima de fachada y de separación entre edificios o conjuntos de edificios de tal forma que, en cada parcela, esta longitud máxima se mida entre las perpendiculares al lindero sur de la parcela que, en este sector, son sensiblemente paralelos a la costa.

3.7.4 Usos Característicos del suelo lucrativo:

En el art. 10.31 del PGOU se determina que en el SG-04 Costa den Blanes, se restrinjan los usos característicos a los siguientes: Comercial (4.1); Sociocultural (5.1); Asistencial (5.3); Deportivo (5.5); Sanitario (5.7) y Recreativo (5.10).

La distribución de usos característicos propuesta en el Plan Parcial para cada subzona es la siguiente:

- EQ-Ra Equipamiento privado a: Sociocultural (5.1); Asistencial (5.3); Sanitario (5.7)
- EQ-Rb Equipamiento privado b: Sociocultural (5.1); Asistencial (5.3); Sanitario (5.7)
- EQ-Rc Equipamiento privado c: Comercial (4.1); Sociocultural (5.1); Asistencial (5.3); Sanitario (5.7) y Recreativo (5.10).

3.7.5 Zonificación del suelo No lucrativo, usos globales, edificabilidad:

La ficha de características del sector SG-04 Costa den Blanes, señala como uso global No lucrativo una superficie mayor o igual a 31.505,60 m² con una edificabilidad de 1.282,44 m², distribuidos de la siguiente forma:

- Equipamiento Público, con una superficie de suelo mayor o igual de 13.892,00 m² y una edificabilidad de 992,44 m².
- Comunicaciones e Infraestructuras, con una superficie de suelo de 7.691,83 m² y una edificabilidad de 290 m².
- Espacios Libres Públicos, con una superficie de suelo mayor o igual de 9.921,77 m²

En el Plan Parcial, para una adecuada ordenación del suelo No lucrativo del sector, se han previsto los suelos necesarios para las Dotaciones con las siguientes superficies y edificabilidades:

- EQ-PD Equipamiento Público Deportivo: con una superficie de 13.892,22 m² y una edificabilidad de 0,070 m²/m²
- F Infraestructuras: con una superficie de 169,22 m² y una edificabilidad de 1,60 m²/m²
- Viales Viales, aparcamientos e itinerarios peatonales: con una superficie de 8.841,78 m².
- EL-P Espacio Libre Público: con una superficie de 16.356,40 m². Se destinan a Áreas peatonales 10.084,90 m² y a Jardines 6.271,50 m².

En conjunto resulta una superficie de suelo destinado a Dotaciones de 40.109,12 m², notablemente superior a la prevista en el PGOU.

3.8 JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DEL SECTOR

El Reglamento de Planeamiento, para señalar las dotaciones de los planes parciales, dividen los sectores urbanizables en Residenciales, Industriales, de Servicios o mixtos de varios de ellos; el Sector SG-04 Costa den Blanes es un sector de Equipamientos, es decir, todo el sector está destinado a Dotaciones, sean estas de dominio público o privado, no obstante, atendiendo a las determinaciones del PGOU a este respecto lo consideramos como un sector terciario sin uso residencial - ni unifamiliar, ni plurifamiliar-, ni turístico.

3.8.1 Señalamiento de terrenos para el sistema de Espacios Libres Públicos

Según el art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, el módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total ordenada $10\% \times 99.217,68 \text{ m}^2 = 9.921,77 \text{ m}^2$.

Según la ficha de características particulares del sector SG-04 Costa den Blanes, el sistema de Espacios Libres Públicos Locales ha de tener una superficie mayor o igual al 10% de la superficie del sector, mayor o igual a 9.921,77 m²; además, el ELP deberá recoger el bosquecillo existente en el extremo noroeste de la ordenación.

LA ORDENACIÓN cumple con estos requisitos, el sistema de Espacios Libres Públicos ordenado en el Plan Parcial tiene una superficie de 16.356,40 m² e incluye el bosquecillo existente en el extremo noroeste de la ordenación, ordenados en su conjunto como Jardines y Áreas Peatonales.

El Espacio Libre Público abarca los terrenos del sector con mayores valores naturales y paisajísticos; y su objetivo es destacarlos e integrarlos en la ordenación del sector y del entorno urbano.

También cumple con los condicionantes del R. de Planeamiento (mayor de 1000 m²; Diámetro inscrito mayor de 30m.), apropiado para la plantación de especies vegetales y con adecuado soleamiento en relación con las posibles edificaciones circundantes, puesto que se halla en el perímetro de mayor cota del sector.

3.8.2 Señalamiento de terrenos para Servicios de Interés Público y Social

El art. 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, en relación con la zona terciaria en situación primera, se exigen las siguientes dotaciones mínimas:

- Servicios de interés público y social: $4\% \times 99.217,68 \text{ m}^2 = 3.968,70 \text{ m}^2$, que en base al art. 6 del Anexo al Reglamento de Planeamiento se pueden destinar a Parque Deportivo.

El mencionado Reglamento de Planeamiento no prevé la reserva de Dotaciones para los sectores destinados íntegramente a Equipamientos.

No obstante en el PGOU, la ficha de características particulares del sector SG-04 Costa den Blanes, determina que el campo de fútbol existente en el ámbito, se recogerá como Deportivo Público y que, en el proyecto de compensación, sólo se habrá de compensar como Dotación, el equivalente al 4% de la superficie establecido en el Anexo del RPU.

En la ORDENACIÓN del Plan Parcial prevemos: EQ-P Equipamiento Público Deportivo con una superficie de 13.892,22 m² y una edificabilidad de 0'070 m²/m²: Uso característico Deportivo (5.5), y que en el proyecto de compensación, sólo se habrá de compensar como Dotación el equivalente al 4% de la superficie establecido en el Anexo del RPU, es decir, 3.968,70 m².

El Parque Deportivo es de DOMINIO Y USO PÚBLICO

Se cumple, por consiguiente, tanto con el Reglamento de Planeamiento como con el PGOU de Calvià.

3.8.3 Señalamiento de terrenos para Comunicaciones e Infraestructuras

3.8.3.1 Aparcamientos

El Reglamento de Planeamiento y el PGOU de Calvià son coincidentes en cuanto a la exigencia del número total de aparcamientos que, al final, ha de haber en el sector, puesto que en la ficha de características particulares del sector SG-04 Costa den Blanes se exige: El número total de plazas de aparcamientos en el Plan Parcial será mayor a 1 plaza/100 m² edificables. Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial, tal como se determina en el art.7 d) del Anexo del RPU: es decir, la exigencia es la misma en ambos instrumentos legales.

En la ordenación del Plan Parcial resultará un número mayor de plazas de las previstas en el RPU y en el PGOU, por cuanto:

- En las Ordenanzas se exige una dotación mínima de aparcamiento, de 1 plaza cada 100 m² edificados, a ubicar en la propia parcela. Esta exigencia puede ser mayor como consecuencia de la regulación específica del uso al que finalmente se destinen las parcelas.
- En la ordenación del Plan Parcial, anejos a la red viaria, se han proyectado 196 plazas de aparcamiento, lo que cumple con la exigencias del RPU de ser menor del 50 % del número total de plazas, que serían: $50\% \times 49.551,30 / 100 = 248$ plazas.

- El total mínimo de plazas de aparcamientos que, finalmente, habrá en el sector son: 495 interiores + 192 exteriores = 687 aparcamientos.

3.8.3.2 Red viaria

En la ficha de características particulares del sector SG-04 Costa den Blanes, respecto de la red viaria se requiere:

Se procurará que la red viaria rodada y peatonal -de cesión obligatoria- tenga el menor impacto posible sobre el Paseo Peatonal de Calvià y sobre la carretera Palma – Andratx.

Sólo se admitirá un único acceso rodado a la carretera Palma-Andraitx tal como se plasma en los planos del PG, que deberá adaptarse a los criterios y a la autorización del Departamento de Obras Públicas del Consell de Mallorca, incorporando un proyecto de accesos debidamente firmado y visado por técnico competente.

Ambas exigencias se han cumplido en la red viaria proyectada, cuya justificación detallada se halla en el apartado correspondiente de esta Memoria.

La Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento exigen ordenar la red de itinerarios peatonales, en nuestro sector se establece una red de itinerarios peatonales adaptados, compuesta por dos itinerarios anejos a la red viaria central que dan servicio directo a todas las parcelas y a la Zona Verde Pública; la red peatonal se completa con un arco que circunvala la ordenación por su perímetro este, norte, norte y poniente, con dos accesos en sus extremos en el Paseo Peatonal de Calvià, completando, así, una circunvalación peatonal completa, además de los accesos peatonales centrales ya descritos.

Con estos itinerarios peatonales accesibles se garantiza el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. En el ámbito queda garantizado que existen dos itinerarios accesibles que no resultan en ningún caso discriminatorios, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas, puesto que se hallan en la centralidad de la ordenación con posibilidad de acceso fácil y directo a todas las parcelas y al ELP a través del recorrido más corto.

Como ya hemos dicho la red viaria, la red de itinerarios peatonales y los aparcamientos anejos a la misma -todos ellos de cesión obligatoria y gratuita al Ajuntament - tienen una superficie de 8.841,78 m².

3.8.3.3 Infraestructuras

Para la ubicación de la Estación impulsora de las aguas residuales a la red general municipal y para la ubicación de las infraestructuras eléctricas de la compañía suministradora de electricidad, y en su caso, de las compañías de telefonía, se ha previsto una parcela destinadas a infraestructuras, con una superficie de 169'22 m².

Para destinarla a balsa de infiltración de las aguas del torrente central se destina una porción de suelo -calificado como torrente, Infraestructuras- incluyendo el trazado del propio torrente es de 849,50 m².

3.8.3.4 Medidas de seguridad para reducir el riesgo de incendio

Para reducir el riesgo de incendio se prevén tres medidas:

- Disponer de un camino peatonal y de servicios de emergencia y mantenimiento que circunvala la ordenación bordeando el bosquecillo del ELP, que permite el acceso a los camiones del servicio de Bomberos.
- Podar los árboles del bosquecillo del ELP hasta una altura de 2'50 m., en tanto que los arbustos y matas no tendrán una altura superior a 1 m y su densidad será inferior al 20% de la superficie cubierta.
- Dotar toda la red viaria de hidrantes contra incendios y disponer de los hidrantes necesarios en el bosquecillo del ELP para que todos sus puntos queden a menos de 30 m de un hidrante.

3.8.3.5 Inecesidad de la implantación del servicio público de transporte

Consideramos que, en nuestro Sector, no se dan las circunstancias para solicitar o proponer una parada de autobuses propia por cuanto:

- En las inmediaciones de la rotonda de acceso al Sector se emplazan paradas de la mayoría de líneas urbanas e interurbanas que discurren por la carretera Palma-Andratx, en ambos sentidos.
- Nuestro sector carece de población residente.
- La distancia entre las paradas de Bus actuales y el punto más alejado de dichas paradas en la red viaria de nuestro ámbito, es menor que la distancia entre paradas en el recorrido urbano de los autobuses a que nos estamos refiriendo, es decir, que las actuales paradas situadas en los bordes de la carretera Palma-Andratx -sin perjuicio de algún ajuste en su ubicación, cuando el Sector genere una demanda que lo justifique - permiten dar un servicio de transporte público de pasajeros al Sector, de una calidad similar, y en muchos casos mejor, que la que presta al resto de zonas urbanas a la que da servicio.

3.9 RÉGIMEN DEL SUELO

Las actuaciones de transformación urbanística requieren el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 7/2012 de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible de la CAIB, en el texto refundido de la Ley estatal del suelo, aprobado por Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en el resto de normativa urbanística aplicable.

El art. 8 de la referida Ley 7/2012 establece la obligación de los propietarios de ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada de la actuación.

3.9.1 Suelo de dominio público no lucrativo.

- a) El correspondiente al equipamiento deportivo: EQ-PD.
- b) El correspondiente al sistema de espacios libres públicos: EL-P, diferenciando Jardines y Áreas peatonales
- c) El correspondiente al sistema viario y al sistema de aparcamientos públicos anejos a la red viaria y a los itinerarios peatonales
- d) El correspondiente a las Infraestructuras de la estación de impulsión de aguas residuales y del torrente, ambas convenientemente delimitadas en la ordenación.

3.9.2 Suelo de dominio privado, lucrativo

- a) El calificado como Equipamiento Privado a (EQ-Ra)
- b) El calificado como Equipamiento Privado b (EQ-Rb)
- c) El calificado como Equipamiento Privado c (EQ-Rc)

3.9.3 Suelo de cesión obligatoria y gratuita.

- a) El suelo NO LUCRATIVO, con la particularidad de que el EQ-PD es ya un equipamiento existente y en funcionamiento, para el cual, en la ficha del sector del PGOU, se prevé: e).- El campo de fútbol existente en el ámbito se recogerá como Deportivo Público. En el proyecto de compensación, sólo se habrá de compensar como Dotación el equivalente al 4% de la superficie establecido en el Anexo del RPU.
- b) Los propietarios cederán al Ajuntament de Calvià el suelo, libre de cargas de urbanización, correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada prevista en el art 8 de la Ley 7/2012 de medidas urgentes para fa la ordenación urbanística sostenible..

3.10 DENSIDADES

Por tratarse de un suelo destinado a Equipamientos, sin suelo residencial ni turístico, no ha lugar al estudio de densidades, ni de capacidad de población, ni de intensidades de uso residencial y/o turístico.

3.11 CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO, JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE LA FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL PP-SG-04 P.G.O.U. DE CALVIÀ

3.11.1 Cuadro Suelo y aprovechamiento Lucrativo

| ZONA | | | Superficies zona | | | | Edificabilidad zona | | | | |
|-----------|--------------------------|-------|------------------|--|--------|----------------|---------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | | m ² | | % | m ² | % | m ² /m ² | m ² | m ² | % |
| Lucrativo | Equipamiento privado (a) | EQ-Ra | 28.567,71 | | 28,79% | 59.108,56 | 59,57% | 0,650 | 18.569,01 | 48.308,09 | 97,49% |
| | Equipamiento privado (b) | EQ-Rb | 13.457,25 | | 13,56% | | | 0,750 | 10.092,94 | | |
| | Equipamiento privado (c) | EQ-Rc | 17.083,60 | | 17,22% | | | 1,150 | 19.646,14 | | |

3.11.2 Cuadro Suelo y aprovechamiento No Lucrativo

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------------|--------|-----------|-----|--------|-----------|--------|-------|--------|----------|-------|
| No Lucrativo | Deportivo público | EQ-PD | 13.892,22 | | 14,00% | 40.109,12 | 40,43% | 0,070 | 972,46 | 1.243,21 | 2,51% |
| | Espacio Libre público | ELP-J | 12.827,48 | 78% | 16,49% | | | 0,000 | - | | |
| | | ELP-AP | 3.528,92 | 22% | | | | | | | |
| | Infraestructuras | F | 169,22 | | 0,17% | | | 1,600 | 270,75 | | |
| | Dominio público torrente | | 849,50 | | 0,86% | | | | | | |
| | Viales y peatonales | Viales | 8.841,78 | | 8,91% | | | 0,000 | - | | |

3.11.3 Cuadro resumen de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento lucrativo y medio

| ZONA | | | Superficies zona | | | | Edificabilidad zona | | | | |
|--------------|--------------------------|--------|------------------|-----|---------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | | m ² | | % | m ² | % | m ² /m ² | m ² | m ² | % |
| Lucrativo | Equipamiento privado (a) | EQ-Ra | 28.567,71 | | 28,79% | 59.108,56 | 59,57% | 0,650 | 18.569,01 | 48.308,09 | 97,49% |
| | Equipamiento privado (b) | EQ-Rb | 13.457,25 | | 13,56% | | | 0,750 | 10.092,94 | | |
| | Equipamiento privado (c) | EQ-Rc | 17.083,60 | | 17,22% | | | 1,150 | 19.646,14 | | |
| No Lucrativo | Deportivo público | EQ-PD | 13.892,22 | | 14,00% | 40.109,12 | 40,43% | 0,070 | 972,46 | 1.243,21 | 2,51% |
| | Espacio Libre público | ELP-J | 12.827,48 | 78% | 16,49% | | | 0,000 | - | | |
| | | ELP-AP | 3.528,92 | 22% | | | | | | | |
| | Infraestructuras | F | 169,22 | | 0,17% | | | 1,600 | 270,75 | | |
| | Dominio público torrente | | 849,50 | | 0,86% | | | | | | |
| | Viales y peatonales | Viales | 8.841,78 | | 8,91% | | | 0,000 | - | | |
| | | | 99.217,68 | | 100,00% | Edificabilidad máxima: 0,4994 | | 49.551,30 | 49.551,30 | 100,00% | |

3.11.4 Cuadro comparativo entre el PGOU y el Plan Parcial

| | PLAN GENERAL | | PLAN PARCIAL | | altura máxima. m nº plantas | | |
|---|--------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|
| | superficie e de | edificabilidad máxima. m2 | superficie de suelo. | edificabilidad máxima. m2 | | | |
| USOS GLOBALES LUCRATIVOS | | | | | | | |
| 1. Equipamiento privado (a) EQ-Ra (<=) | 31.435,55 | 31,68% | 18.569,01 | 28.567,71 | 28,79% | 18.569,01 | 3 |
| 2. Equipamiento privado (b) EQ-Rt (<=) | 16.325,09 | 16,45% | 10.092,94 | 13.457,25 | 13,56% | 10.092,94 | 3 |
| 3. Equipamiento privado (c) EQ-Rc (<=) | 19.951,44 | 20,11% | 19.664,45 | 17.083,60 | 17,22% | 19.646,14 | 3 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| SubTOTAL | 67.712,08 | 68,25% | 48.326,40 | 59.108,56 | 59,57% | 48.308,09 | |
| USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS | | | | | | | |
| 5b. Equipamiento Público EQ-PD (>=) | 13.892,00 | 14,00% | 992,44 | 13.892,22 | 14,00% | 972,46 | 3 |
| 6. Comunic.+ Infraest.+torrente | 7.691,83 | 7,75% | 290,00 | 9.860,50 | 9,94% | 270,75 | 1 |
| 7.1. Espacios Libres Públicos (>=) | 9.921,77 | 10,00% | | 16.356,40 | 16,49% | | |
| SubTOTAL | 31.505,60 | 31,75% | 1.282,44 | 40.109,12 | 40,43% | 1.243,21 | |
| TOTAL AMBITO | 99.217,68 | M2 | 49.608,84 | 99.217,68 | M2 | 49.551,30 | m2 |
| EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA | | | 0,5000 | | | 0,4994 | m2/m2 |
| DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA | | | | | | | nº.Viv/Has |
| CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO | | | | | | | Plazas turísticas |
| CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL | | | | | | | Viviendas |

3.11.5 Cuadro Resumen de ordenanzas:

| | Ordenanzas | | | | |
|---|--|--|--|-------------------|----------------------|
| | EQ-Ra | EQ-Rb | EQ-Rc | Deportivo (EQ-PD) | Infraestructuras (F) |
| Parcela mínima (m ²) | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | --- |
| Fachada mínima (m) | 20 | 20 | 20 | --- | --- |
| Altura máxima en nº plantas | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 |
| Altura máxima (m) | 12 | 12 | 12 | 12 | 3,5 |
| Altura total (m) | 14 | 14 | 14 | 14 | 5 |
| Edificabilidad máxima (m ² /m ²) | 0,650 | 0,750 | 1,150 | 0,070 | 1,600 |
| Ocupación máxima (%) | 75% | 80% | 80% | 90% | 80% |
| Zona ajardinada mínima (%) | 20% | 15% | 15% | 10% | 15% |
| Separación a linderos (m) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Separación entre edificios (m) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) |
| Usos característicos: | (5.1)Sociocultural (5.3)Asistencial (5.7)Sanitario | (5.1)Sociocultural (5.3)Asistencial (5.7)Sanitario | (4.1)Comercial (5.1)Sociocultural (5.3)Asistencial (5.7)Sanitario (5.10)Recreativo | (5.5)Deportivo | Infraestructuras |

(1) Longitud máxima de las plantas piso de los edificios para evitar que se forme el efecto pantalla: 60 m. medidos entre perpendiculares al lindero sur de la parcela, el que es sensiblemente paralelo a la costa; la separación mínima entre estos edificios, medida de la misma forma será de seis metros. Cuando se construyan varios edificios en la misma parcela, cada conjunto de edificios sólo podrá tener una longitud máxima de fachada de 60 m. debiendo dejar los 6 m. de retranqueo entre conjuntos o entre un conjunto y otro edificio. Los edificios o conjunto de edificios podrán unirse en planta baja y sótanos.

4 SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

4.1 PROTECCIÓN ACÚSTICA

4.1.1 Normativa aplicable.-

En lo que se refiere a los valores límites de inmisión son de aplicación los indicados en el R. D. 1.367/2007, modificado por el R.D. 1.038/2012.

Los objetivos de calidad acústica para los usos sanitario, docente y cultural son los del apartado e de la tabla A, del anexo II, del R.D. 1.038/2012:

Objetivos de calidad acústica

Tabla A. *Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes*

| | Tipo de área acústica | Índices de ruido | | |
|---|---|------------------|----------------|----------------|
| | | L _a | L _e | L _n |
| e | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 60 | 60 | 50 |
| a | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 65 | 65 | 55 |
| d | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). | 70 | 70 | 65 |
| c | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. | 73 | 73 | 63 |
| b | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. | 75 | 75 | 65 |
| f | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1) | (2) | (2) | (2) |

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

De acuerdo al art. 14 del R. D. 1.367/2007, en las áreas de nueva urbanización se deben bajar estos objetivos en 5 decibelios.

4.1.2 Nivel sonoro actual

Nos remitimos al estudio específico realizado por la empresa especializada Avalua, que incorporamos completamente en este Plan Parcial, y que figura como ANEXO 15

4.1.3 Pantallas acústicas

En el proyecto de urbanización se diseñarán y calcularán las pantallas acústicas necesarias detalladas en el estudio acústico del anexo mencionado.

4.2 PLUVIALES EXTERIORES AL SECTOR: SOLUCIÓN ADOPTADA

Al no existir ningún tipo de canalización o cauce construido en el sector a urbanizar (SG-04), el proyecto básico de las obras de encauzamiento de las aguas procedentes de la cuenca de Sant Andreu en la Costa d'en Blanes, que es una documentación anexa al presente Plan Parcial, soluciona el drenaje de las pluviales procedentes de los terrenos situados aguas arriba del mismo. El principal aporte es el que proporciona la cuenca hidrológica de Sant Andreu.

Así, se canalizará esta agua discurriendo por la zona central del vial principal, llegando a una balsa de infiltración, conectando a las conducciones existentes en el cruce de la carretera Palma-Andratx, si bien se prevé un rebosadero hacia una torrentera situada al oeste del sector y que encauza las aguas de una cuenca de mucha mayor envergadura y que limita con la de Sant Andreu por el oeste. Esta torrentera se ajusta el cauce de forma que se mejora la geometría de los lindes.

Por otro lado, las pluviales interiores al sector serán recogidas mediante drenaje de tipo urbano (imbornales, pozos, etc.), y serán conducidas al mismo cauce en otro punto.

4.3 RED VIARIA, RED DE ITINEARIOS PEATONALES ACCESIBLE

Se desarrolla un nuevo vial incluido en el ámbito de la actuación que une perpendicularmente la Carretera Palma-Andratx y el Paseo de Calvià con los nuevos solares resultantes y con el ELP; la Zona Deportiva ya dispone de acceso directo desde los viales existentes exteriores al sector.

Ancho de calzadas y de aceras de la red viaria principal:

En el centro de la red viaria principal se emplaza el cauce del torrente y, a cada lado de éste se hallan sus zonas de servidumbre de 5 m. de ancho, que destinamos a aparcamiento.

Por tanto, lo que tenemos son dos viales, uno de entrada y otro de salida, de un solo carril de 5'50 m. de ancho. Estos viales, por mor del torrente sólo pueden dar servicio a los solares situados a su derecha en el sentido de circulación, por eso, sólo disponen de acera en este lado.

Cada vial tiene un ancho total de 16 m (adosado al torrente y su zona de servidumbre) al que corresponde un ancho de aceras total de 4'80 m. de ancho; en el PP se ha dispuesto una única acera de 5 m. porque, como hemos dicho, cada vial sólo tiene solares a uno de sus lados.

La calzada proyectada la dejamos, definitivamente de un solo carril de 5'50 m; así las cosas tenemos:

- A la izquierda de la calle: el torrente y un aparcamiento de 5'25 m de ancho.
- Calzada de 5'50 m., aparcamiento de 5'25 m. de ancho y acera de 5 m. de ancho.

Las aceras descritas cumplen con las condiciones de itinerario peatonal accesible.

En el aparcamiento del lado de los solares, se sitúa un árbol cada 2 plazas, es decir, cada 5'00 m.

En las plazas de aparcamiento situadas en las dos franjas anejas a cada lado del torrente –como norma general- no se admite arbolado para que no impida las labores de mantenimiento de cauce, proponemos situar un árbol cada cuatro aparcamientos, es decir, uno cada 10'00 m.; porque, teniendo en cuenta que esta medida es para todo tipo de torrente y que las dimensiones de este son muy reducidas, consideramos que RR.HH. podría aceptarlos si los colocamos más espaciados, de tal forma que no impidan las labores de mantenimiento del torrente. De esta forma, el impacto paisajístico del torrente y de los aparcamientos anejos, quedaría muy mitigada. Además proponemos que su pavimento sea poroso.

Adicionalmente se desarrolla un camino perimetral de 6 metros de amplitud con acceso directo desde el Paseo de Calvia, proyectado cumpliendo también con los requisitos para ser destinado a Itinerario peatonal accesible; adicionalmente este camino o itinerario peatonal permite el acceso por parte de los bomberos y equipos de emergencia al perímetro edificado, así como al Espacio Libre Público situado en el extremo Nordeste del sector para labores de emergencia y mantenimiento del suelo público.

El vial central descrito, recoge las necesidades de aparcamiento anejo a la red viaria del sector.

El dimensionamiento de la excavación, de la base y del firme de los nuevos viales se desarrollará en el proyecto ejecutivo de urbanización, indicando los materiales y espesores de cada una de las capas en función del tipo de suelo sobre el que apoyen y del tráfico de solicitación.

El pavimento de la calzada estará limitado por un encintado de acera con piezas de bordillo de hormigón prefabricado sobre cimentación corrida y trasdosado a base hormigón en masa.

Los alcorques se ejecutarán de 1,00x1,00 con piezas prefabricadas de hormigón y quedarán enrasados a nivel con el pavimento, evitando desniveles.

Las obras de vialidad se completan con la señalización horizontal y vertical e instalación de mobiliario urbano.

Las condiciones de diseño, materiales y señalización de la red de itinerarios peatonales y del área peatonal perteneciente al ELP son las siguientes:

1. La pendiente longitudinal de todos los itinerarios peatonales es menor o igual al 6% es decir, que en la ordenación no hay rampas.
2. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

Los itinerarios peatonales accesibles reúnen los siguientes requisitos: discurre siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificable a nivel del suelo; en todo su desarrollo poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento; en todo su desarrollo poseen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.; no hay escalones aislados ni resaltes; los desniveles se salvan de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17; el pavimento reúne las características definidas en el artículo 11; la pendiente transversal máxima será del 2%; la pendiente longitudinal máxima es del 6%; en todo su desarrollo disponen de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento; disponen de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

3. Los cruces de peatones se resuelven mediante la solución de plataforma única de uso mixto: es decir que la acera y la calzada están a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

4. Para el caso sobrevenido, durante la tramitación o la ejecución, hubiere que disponer algún tramo en rampa, éste reunirá los siguientes requisitos: Los tramos de las rampas –si los hubiere- tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m.; la pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud; la pendiente transversal máxima será del 2%; los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta; el pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11; se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongan 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en el artículo 30; al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible; se señalarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

4.4 RED DE AGUA POTABLE

4.4.1 Normativa aplicable.-

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de Agua del MOPTMA.
- Norma Tecnológica NTE-Abastecimiento.
- Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de aguas potables.

4.4.2 Materiales.-

Las tuberías serán de PEAD debiendo contar sus fabricantes con homologación MOPTMA y AENOR. Para la red de riego se utilizará también tubería de polietileno de alta densidad debiendo contar sus fabricantes con homologación MOPTMA y AENOR.

4.4.3 Disposición general de la red.-

Se proyecta una red mallada conectando con la arteria principal de 500 mm de diámetro que transcurre por la carretera de Palma-Andratx y con una tubería existente de 160 mm de diámetro delante del colegio Ágora.

Se dispondrán 4 válvulas de corte de unión con la red existente en los dos puntos de conexión de la nueva red a la existente.

Se instalarán hidrantes contra incendios tanto en el vial principal como en los de servicio y en la zona verde.

Toda la red discurre bajo acera tal como se refleja en los correspondientes planos de secciones, salvo en los cruces de calles y en los caminos de servicio.

4.4.4 Caudales de cálculo.-

Se dimensionará la red de agua potable siguiendo los siguientes criterios (se utiliza el uso que más consumo puede tener: viviendas tuteladas)

- Consumo de cálculo = 300 l/hab. y día
- Nº de habitantes a razón de 2 habitantes/vivienda tutelada
- Nº de viviendas = 436
- Como caudal punta se considera el consumo diario dividido por nueve.
- Caudal en hidrantes contra incendio = 500 l/min.

Por tanto el consumo previsto es:

| PREVISION CONSUMO AGUA POTABLE SECTOR SG-04 COSTA DEN BLANES | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------|-----------|------------------------------|-------------------|-----------------|--|
| Zona / Uso | m2 Edificabilidad | Nº Viviendas | Ocupantes | Consumo Litro Pax /dia | Consumo l/dia | Consumo m3/ día | |
| EQ-Ra Equipamiento Privado | 18.569,01 | 136 | 2 | 300 | 81.600,00 | 81,6 | |
| EQ-Rb Equipamiento Privado | 10.092,94 | 100 | 2 | 300 | 60.000,00 | 60 | |
| EQ-Rc Equipamiento Privado | 19.646,14 | 200 | 2 | 300 | 120.000,00 | 120 | |
| | 48.308,09 | | | | | | |
| | | | | Consumo Litro M2 /dia | | | |
| EQ-Rc Comercial | 4.830,81 | | | 10 | 48.308,09 | 48,31 | |
| EQ-PD Deportivo público | 972,46 | | | | | - | |
| F Infraestructuras | 270,75 | | | | | - | |
| | 1.243,21 | | | | | - | |
| TOTAL | | 436 | | | 309.908,09 | 309,91 | |

4.4.5 Presiones de servicio.-

La presión disponible en acometidas será de 20 m.c.a. como mínimo y 60 m.c.a. como máximo.

Presión mínima en hidrantes en funcionamiento (una unidad): 10 m.c.a.

La presión en los puntos de conexión a la red existente se considera de 30 m.c.a., si bien el análisis deberá centrarse en la pérdida relativa entre nudos de la red y los puntos de conexión.

4.4.6 Hipotesis de cálculo consideradas.-

Los cálculos de la red se desarrollarán mediante un programa informático para redes tridimensionales de fluidos basado en el método de HARDY-CROSS en el que elegiremos la fórmula de HAZEN-WILLIAMS para la determinación de las pérdidas de carga, con las características siguientes:

Densidad: 1 Tm/m³,
 Viscosidad: 1.01 mm² /seg.,
 Rugosidad: 0.1 mm.
 Resistencia: 100

4.4.7 Colocacion y montaje de los conductos.-

La profundidad de las zanjas será tal que la generatriz superior de la tubería quede 1.00 m. por debajo de la rasante, y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. La zanja tendrá un ancho $B = 0.10 + 2 \times 0.25 = 0.60$ metros.

Las tuberías se asentarán sobre una cama de 10 cm. de gravilla n°1 (2/6 mm.) y se cubrirá la conducción con este mismo material hasta 10 cm. por encima de la generatriz superior.

El relleno de la zanja se hará con material granular (zahorra artificial) apisonando en tongadas máximas de 30 cm. hasta una densidad del 100% del Proctor Normal.

A una distancia de 30 cm. por encima de la capa de protección de gravilla se colocará una cinta señalizadora de 20 cm. de ancho, advirtiendo de la existencia de la conducción.

En zanjas transversales sobre calzada existente, la sección anterior se variará de tal forma que se termine el relleno de la zanja en su parte superior para recibir la capa de rodadura con una capa de hormigón de 30 cm de espesor. El sobreebancho del pavimento sobre la zanja será en este caso de 40 cm.

Se instalarán dados de anclaje en todas las piezas especiales, cambios de curvatura y testeros.

4.5 RED DE ALCANTARILLADO E IMPULSIÓN

4.5.1 Normativa aplicable.-

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales del MOPTMA.
- Norma Tecnológica NTE-Saneamiento.

4.5.2 Materiales.-

Las tuberías serán de PVC o PE de doble pared.
La tubería de impulsión será de PEAD

4.5.3 Disposición general de la red.-

Se proyecta una red ramificada, con una tubería en cada uno de los dos laterales del vial previsto.

La conexión a la red existente se prevé gracias a una estación impulsora, debido a la imposibilidad de una evacuación por gravedad.

Cada tubería se sitúa, en planta, dentro de la acera, suficientemente ancha. La distancia entre las generatrices más próximas respecto a cualquier otra conducción no será inferior a 30 cm., medidas en proyección horizontal.

Cuando la profundidad de la tubería en su generatriz superior sea inferior a 1,00 m. se dispondrá de una capa de hormigón HM-15 de 20 cm de espesor.

4.5.4 Caudales de calculo.-

El caudal de cálculo de la red de saneamiento se considerará como el aportado por la red de abastecimiento multiplicado por 1,5. (se utiliza el uso que más consumo puede tener: viviendas tuteladas)

Con estos datos se calcularán las capacidades de cada uno de los tubos en régimen de sección llena mediante la formulación de PRANDTL-COLEBROOK y de 2 décimos de sección mediante la formulación de THORMANN-FRANKE. Comprobaremos que el caudal desaguado es superior en todo momento al de proyecto y que las velocidades que alcanza el agua en las dos condiciones son admisibles.

Comprobaremos también que los valores de velocidad y caudal a sección llena, y de velocidad a 2/10 de sección son superiores a los mínimos exigidos para el caudal de proyecto ($Q_{\text{mín}} = 6.84$ l/s), y para autolimpieza de la red ($V_{\text{mín}} = 0.6$ m/s y $V_{\text{mín}2/10} = 0.3$ m/s.)

4.5.5 Colocacion y montaje de los conductos.-

La profundidad de las zanjas será tal que la generatriz superior de la tubería quede 1.00 m. por debajo de la rasante. La anchura de la zanja será de $B = D + 2 \times 0.25$ m, lo que se traduce en $B = 0.80$ m en el caso de $D = 0.30$ y de $B = 0.90$ m en el caso de $D = 0.35$.

Las tuberías se asentarán sobre una cama de 10 cm. de gravilla 1.2 / 6 mm. y se cubrirá la conducción con este mismo material hasta 10 cm. por encima de la generatriz superior.

El relleno de la zanja se hará con material granular (zahorra artificial) apisonando en tongadas máximas de 30 cm. hasta una densidad del 100% del Proctor Normal .

A una distancia de 30 cm. por encima de la capa de protección de gravilla se colocará una cinta señalizadora de 20 cm de ancho, advirtiendo de la existencia de la conducción.

En zanjas transversales sobre calzada existente, la sección anterior se variará de modo que se termine el relleno de la zanja en su parte superior con una capa de hormigón de 30 cm. de espesor para recibir la capa de rodadura.

4.5.6 Estudio de la estacion de impulsión.

Debido a problemas topográficos, se proyecta una estación impulsora para posibilitar la evacuación de las aguas residuales. Los criterios para su dimensionamiento serán los siguientes: (se utiliza el uso que más consumo puede tener: viviendas tuteladas)

Nº de viviendas afectadas: 436

Nº habitantes : $436 \times 3 = 1308$

Consumo $1308 \times 300 \times 1.5 = 588600$ l/día (Se considera un factor de 1.5)

Caudal medio en 10 horas : 16.35 l/seg.

Caudal punta $2 \times 16.35 = 32.70$ l/min

El equipo de bombeo y la cámara de bombas de aguas residuales se dimensionarán teniendo en cuenta los parámetros anteriormente descritos.

El grupo electrógeno deberá ser capaz de mantener el suministro eléctrico a la cámara de bombas en caso de fallo de la red general

4.6 RED DE DRENAJE Y PLUVIALES INTERIORES AL SECTOR

4.6.1 Normativa aplicable.-

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales del MOPTMA.
- Norma Tecnológica NTE-Saneamiento.

4.6.2 Materiales.-

Las tuberías serán de PE de doble pared de varios diámetros

4.6.3 Disposición general de la red.-

Para el planteamiento de la red de pluviales se ha aprovechado la creación de una canalización de sección abierta (en anexo aparte) para el vertido directo desde cada uno de los imbornales.

La pendiente adoptada para las tuberías de desagüe a la canalización será del 2%

Se protegerá la canalización con hormigón cuando la profundidad de la tubería en su generatriz superior sea inferior a 0.80 m.

Cada parcela contará con su correspondiente acometida directa al torrente

4.6.4 Caudales de cálculo

Predimensionamiento de los tubos de la red. Imbornales

La determinación de los caudales se realizará con el método de la norma 5.1-I.C de la Instrucción de Carreteras.

La superficie de aportación que se considerará es la correspondiente al tramo de calle directamente superior al imbornal, ya que la escorrentía superficial de las aguas de la cuenca está ya resuelta con la construcción de la canalización de sección abierta (anejo adjunto).

El área se estima en $12 \times 16 \text{ m}^2$ (192 m^2), que es la distancia existente entre imbornales, por el ancho de la calle.

El tiempo de concentración de la cuenca se estima por:

$$T_c = 63 \text{ seg} = 0.017 \text{ h}$$

La intensidad media (i_t) de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^y$$

$$y = \frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1} = 1.83$$

Por estar en Baleares:

$$I_1 / I_d = 11.5$$

Sabiendo que la precipitación para un período de retorno de 10 años es de 75 mm/día tendremos que:

$$I_d = \frac{P_d}{24} = \frac{75}{24} = 3.125$$

Por tanto la intensidad media a utilizar será de:

$$i_t = 3.125 \cdot 11.5^{1.83} = 279 \text{ mm/h}$$

El coeficiente de escorrentía se tomará de cuenca urbana como:

$$C = 1$$

Mediante la fórmula racional obtenemos:

$$Q = \frac{C \times I \times A}{3 \times 10^6} = 0.018 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

Utilizando la fórmula de Manning para este caudal, obtenemos que para una pendiente del 2%, una tubería de 125 mm de diámetro sería suficiente para evacuar el caudal proyectado. Por criterios de mantenimiento y funcionalidad, se establece que el diámetro del tubo de conexión entre imbornal y sección abierta sea de 200 mm.

Dimensionamiento de los tubos de la red. Acometidas

La determinación de los caudales se ha realizado con el método de la norma 5.1-I.C de la Instrucción de Carreteras.

La superficie de aportación de la parcela EQ-Ra es de 28.567,71 m²

El tiempo de concentración de la cuenca se estima por:

$$T_c = 479 \text{ seg} = 0.13 \text{ h}$$

La intensidad media (i_t) de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^y$$

$$y = \frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1} = 1.46$$

Por estar en Baleares:

$$I_1 / I_d = 11.5$$

Sabiendo que la precipitación para un período de retorno de 10 años es de 75 mm/día tendremos que:

$$I_d = \frac{P_d}{24} = \frac{75}{24} = 3.125$$

Por tanto la intensidad media a utilizar será de:

$$i_t = 3.125 \cdot 11.5^{1.46} = 111 \text{ mm/h}$$

El coeficiente de escorrentía se tomará de cuenca semiurbana como:

$$C = 0.6$$

Mediante la fórmula racional obtenemos:

$$Q = \frac{C \times I \times A}{3 \times 10^6} = 0.63 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

Utilizando la fórmula de Manning para este caudal, obtenemos que para una pendiente del 4%, una tubería de 500 mm de diámetro sería suficiente para evacuar el caudal proyectado.

Operando de igual forma, obtenemos que para la evacuación de las aguas provenientes de la parcela EQ-Rb de 13457.25 m² necesitamos una tubería de 400 mm de diámetro, y para la parcela EQ-Rc de 17.167,61 m² una tubería de 400 mm de diámetro también es suficiente.

4.6.5 Colocación y montaje de los conductos.-

La profundidad de las zanjas para los imbornales será tal que la generatriz superior de la tubería quede 0.75 m. mínimo por debajo de la rasante. Si no se puede conseguir dicha profundidad se protegerá mediante 30 cm de hormigón H-150. Para las acometidas de las parcelas, esta distancia aumentará hasta el 1.00 m

Las tuberías se asentarán sobre una cama de 10 cm. de gravilla 1.2 / 6 mm. y se cubrirá la conducción con este mismo material hasta 10 cm. por encima de la generatriz superior. El relleno de la zanja se hará con material granular (zahorra artificial) apisonando en tongadas máximas de 30 cm. hasta una densidad del 100% del Proctor Normal .

Las tapas de los pozos de registro serán homologadas por Calvià 2000, con un peso de 50 Kg la tapa y 80 Kg el marco y con la inscripción "DRENATGE".

En la calle los imbornales, de 0,70x0,40 integrados en la rigola, se han proyectado cada 12 metros entre si aproximadamente y conectados mediante tubería de PVC de 200 mm. de diámetro directamente a la sección abierta del torrente

| Parcela | A (m2) | L (km) | J | T(h) | T(min) | T(seg) | y | I (mm/h) | c | Q(m3/seg) |
|------------|----------|--------|------|------------|------------|------------|------------|------------|-----|------------|
| Imbornales | 192 | 0,012 | 0,06 | 0,0177603 | 1,06561792 | 63,9370751 | 1,83888373 | 278,836758 | 1 | 0,01784555 |
| EQ-Ra | 28567,71 | 0,17 | 0,06 | 0,13317224 | 7,99033426 | 479,420056 | 1,46171466 | 110,990959 | 0,6 | 0,6341515 |
| EQ-Rb | 13457,25 | 0,17 | 0,06 | 0,13317224 | 7,99033426 | 479,420056 | 1,46171466 | 110,990959 | 0,6 | 0,29872662 |
| EQ-Rc | 17167,61 | 0,1 | 0,06 | 0,08897593 | 5,33855557 | 320,313334 | 1,54341441 | 135,502203 | 0,6 | 0,46524979 |

4.7 RED DE RIEGO CON AGUA REGENERADA

Para el suministro del agua regenerada para el riego de las zonas ajardinadas, se realizará una acometida sobre la Arteria de agua regenerada existente en el Passeig de Calvià, de DN 300 y se prolongará a través del vial pública, realizando las acometidas para cada una de las parcelas, así como la dotación de riego para el arbolado y las zonas verdes públicas.

Se ha previsto en el presente Plan parcial, y se desarrollará en el proyecto de urbanización, la instalación de una red de riego para el arbolado y las zonas verdes públicas.

Esta red se completa con la instalación de bocas de riego BELGICAST BV-05-63, racor tipo Palma, para , así como la instalación de contadores para el control y gestión de los distintos consumos.

4.8 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

4.8.1 Red de media Tensión

La ejecución del PP-SG-04, Costa d'en Blanes, de Calvià hace necesario la realización de una nueva infraestructura eléctrica de servicio público en media tensión para el suministro a las parcelas resultantes, así como a la dotación de los servicios correspondientes a los viales.

De acuerdo con lo dispuesto en la Circular del Director General de Industria (BOIB de 27 de mayo de 2006) por el que se fijan los criterios sobre la previsión de cargas para el dimensionado de nueva infraestructura eléctrica necesaria para atender las peticiones de suministro, y en función del uso y edificabilidad de las parcelas, se prevé una potencia demandada de 5.091.129 W.

Se adjunta más adelante las tablas de potencia que permiten obtener las cifras indicadas en párrafos anteriores.

Asimismo, actualmente sobre esta zona discurre una línea eléctrica en media tensión en servicio y en modo aéreo. Por lo tanto, será preciso el desmantelamiento o modificación de la misma para evitar las interferencias ocasionadas. Esta línea se denomina LAMT Puntanegra.

De acuerdo con el informe emitido por los servicios técnicos de la empresa distribuidora de servicio público Endesa Distribución Eléctrica, SLU, en su escrito AT/PL/EG/0064-12 PS 219382 de 07/02/2012, para atender los suministro correspondientes será preciso realizar una serie de instalaciones cuyo punto de conexión es la LAMT Puntanegra.

En base a ello, el punto de conexión de la nueva infraestructura es la misma línea que transcurre actualmente sobre la zona afectada. En base a ello la actuación sobre la reforma de la línea actual y los nuevos suministros quedará solapada.

La dotación a las parcelas resultantes, de forma definitiva, se prevé llevar a cabo en la modalidad de media tensión mediante sendos centros de maniobra-medida y transformación de abonado (CMM-TA). Serán precisos una unidad para cada una de las parcelas resultantes. Todas y cada una de las parcelas, a excepción de la denominada como D, se prevén alimentar definitivamente en media tensión. La parcela D ya posee actualmente suministro eléctrico a través de un armario de distribución, por lo que quedará fuera de la nueva dotación.

Por otra parte, los servicios de los viales (alumbrado, estaciones impulsoras, ...) se alimentarán a través de un nuevo centro de transformación de compañía (CTC).

Los nuevos centros serán del tipo prefabricado de hormigón monobloque.

Los centros indicados (CMM-TA y CTC) se enlazarán en bucle autosuficiente, consistente en dos líneas, sin derivaciones y con uno punto de abertura, dispuestas de forma que cualquier consumo pueda ser alimentado indistintamente por cualquiera de los dos.

En lo referente a la línea de media tensión se colocarán en ambos extremos de la zona afectada y bajo la línea existente sendos apoyos de conversión aéreo-subterráneo que permitirán el paso de la línea actualmente en modo aéreo a modo subterráneo. No quedará, por lo tanto, ningún tramo aéreo sobre la zona de actuación.

Desde estos apoyos se iniciará el tramo subterráneo pasando por todos y cada uno de los nuevos CMM-TA y CTC, así como los centros existentes y en servicio que se vieran afectados (CMM-TA Agora y CTC Club Tenis).

La línea se tenderá, como se ha indicado, mediante bucle autosuficiente entre todos los nuevos centros, realizando una derivación desde el nuevo CTC al CTC actual Club Tenis. Todos los nuevos centros quedarán intercalados en la línea.

Los nuevos tramos de línea subterránea estarán formada por conductores circulares compactos constituidos por alambres de aluminio cableados, con aislamiento en polietileno reticulado, tensión asignada 12/20 kV, y sección normalizada de 3x1x240 mm².

En la ejecución de las instalaciones y su puesta en marcha se seguirá con la legislación aplicable y las condiciones técnicas dispuestas por la empresa distribuidora.

La totalidad de materiales integrantes de la nueva infraestructura deberán ser homologados la empresa distribuidora.

Para la previsión de potencia se utiliza el uso que más consumo puede tener: viviendas tuteladas

CALCULOS ELÉCTRICOS: PREVISIÓN DE POTENCIA.

| | Nº de viviendas tuteladas | Potencia prevista vivienda tuteladas (1) (W) | Superficie comercial (m ²) | Potencia prevista uso comercial (2) (W) | Superficie bajo rasante (m ²) | Potencia prevista bajo rasante (3) (W) | Potencia prevista serv. com. (4) (W) | Potencia total prevista (W) |
|---|---------------------------|--|--|---|---|--|--------------------------------------|-----------------------------|
| Equipamiento privado EQR-A (A) | 136 | 1.251.200 | 2.691,36 | 269.136 | 8.500,00 | 170.000 | 43.648 | 1.733.984 |
| Equipamiento privado en suelo público EQR-B (B) | 100 | 920.000 | 566,33 | 56.633 | 5.383,16 | 107.663 | 43.648 | 1.127.944 |
| Equipamiento privado en suelo público EQR-C (C) | 200 | 1.840.000 | 855,72 | 85.572 | 11.613,43 | 232.269 | 43.648 | 2.201.489 |

| | Superficie (m ²) | Potencia otros servicios (5) (W) | Edificación (m ²) | Potencia prevista (6) (W) | |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Deportivo público (D) (6) | 15.631,79 | 0 | 2.188,45 | 0 | 0 |
| Espacio libre público (ZV) | 17.531,88 | 0 | 0,00 | 0 | 0 |
| Infraestructuras (F) | 174,42 | 27.712 | 122,09 | 0 | 27.712 |
| Vial y peatonal | 7.080,57 | 0 | 0,00 | 0 | 0 |
| | | | | | Potencia prevista total: 5.091.129 |

(1) Previsión de potencia para una vivienda de electrificación elevada 9.200 W, según ITC-BT 010.

(2) Previsión de potencia para locales comerciales a razón de 100 W/m², según ITC-BT 010.

(3) Previsión de potencia para uso garaje con ventilación forzada, a razón de 20 W/m², según ITC-BT 010.

(4) Previsión de potencia para los servicios comunes de los edificios de viviendas (alumbrado comunitario, ascensores, ...).

(5) Previsión de potencia para infraestructuras de la urbanización (alumbrado viales, estaciones impulsoras aguas, ...).

(6) No se prevé previsión de potencia para el solar deportivo público (D) al estar ya dotado de servicio eléctrico desde el A1-L3-T12598.

4.8.2 Red de baja tensión

La ejecución del PP-SG-04, Costa d'en Blanes, de Calvià hace necesario la realización de una nueva infraestructura eléctrica de servicio público en baja tensión para el suministro provisional de obras a las parcelas resultantes (el suministro definitivo se prevé en media tensión), así como a la dotación de los servicios correspondientes a los viales.

Para la previsión de potencias a aplicar a cada uno de los centros de transformación se seguirá con lo dispuesto en la Circular del Director General de Industria (BOIB de 27.05.06) sobre la previsión de cargas para el dimensionado de nueva infraestructura eléctrica necesaria para atender las peticiones de suministro.

Las parcelas denominadas EQ se prevén electrificar en media tensión a través de sendos CMM-TA, mientras que la parcela tipo D ya está dotada de suministro eléctrico en baja tensión a través del A1-L3-T12598. No hay más parcelas que las indicadas.

Por consiguiente, la alimentación eléctrica para atender el suministro provisional de obras a las parcelas (tipo EQ) se deberá llevar a cabo, según lo indicado en el BOIB de 27.05.06, mediante una red de 240 mm² directa y exclusiva desde el cuadro general de baja tensión del transformador.

Se prevé una potencia por parcela de 86.250 W, que quedará adscrita a ésta y podrá ser utilizada para el suministro definitivo, si éste terminase siendo en baja tensión, y la potencia demandada no supera la adscrita en baja tensión. En caso contrario, la infraestructura necesaria para atender el suministro definitivo de la parcela se considerará como si se tratase de un nuevo suministro.

Se preverá, asimismo, una potencia de 6.928 W para el alumbrado público de los viales y 20.784 W para la estación impulsora de aguas residuales (EIAR).

La nueva infraestructura eléctrica estará formada por conductores unipolares, circulares compactos, del tipo RV, tensión 0,6/1 kV, aislamiento de polietileno reticulado XLPE y cubierta de PVC. La sección normalizada será de 4x1x240 mm².

La nueva infraestructura eléctrica en baja tensión tendrá su origen en el nuevo centro de transformación de compañía (CTC).

Se realizará una línea independiente para cada uno de los suministros, a excepción del alumbrado público y la estación impulsora de aguas residuales que enlazarán con el mismo armario de distribución.

La totalidad del trazado de las nuevas líneas será en modo subterráneo. Se utilizarán cables aislados de aluminio de 240 de sección, respondiendo a la denominación 4x1x240 mm² AI RV 0,6/1 kV.

Quedaran alimentados mediante la nueva infraestructura prevista, la totalidad de parcelas (excepto la parcela D, ya dotada de suministro eléctrico), para su suministro de obras, y los servicios previstos en la nueva urbanización.

Las líneas discurrirán en modo subterráneo bajo acera y en cruce de calzada según trazado y con sección de zanja tipo según puede observarse en el plano adjunto a esta memoria.

El suministro a los distintos puntos se llevará a cabo mediante sendos armarios de distribución del tipo caja de distribución para urbanizaciones.

En la ejecución de las instalaciones y su puesta en marcha se seguirá con la legislación aplicable y las condiciones técnicas dispuestas por la empresa distribuidora.

La totalidad de materiales integrantes de la nueva infraestructura deberán ser homologados por la empresa distribuidora.

4.9 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La ejecución del PP-SG-04, Costa d'en Blanes, de Calvià hace necesario la realización de una nueva infraestructura eléctrica de alumbrado público para el alumbrado de servicio público.

Armario de medida, mando y protección.

El armario de medida, mando y protección de la dotación alumbrado se colocará en el lugar indicado en planos, próximo al punto de conexión con la red de baja tensión de la empresa distribuidora.

El armario será con envolvente de acero inoxidable. La totalidad de los circuitos de salida estarán protegidos individualmente contra sobrecargas (sobrecargas y cortocircuitos) y corrientes de defecto. Los interruptores diferenciales de los circuitos serán de reenganche automático.

La parte inferior del armario se colocará a una altura mínima con respecto al suelo de 30 cm. Tendrá un grado de protección IP55 e IK10 contra los impactos.

4.9.1 Canalización eléctrica.

Los cables eléctricos serán del tipo multipolar de cobre con las características especificadas en la norma UNE 21123.

Las secciones normalizadas que se prevén utilizar para la dotación de alumbrado serán de 6 mm².

Los cables eléctricos se colocarán en su totalidad en modo subterráneo bajo tubo de polietileno corrugado de 75 mm de diámetro nominal y con su generatriz inferior a una profundidad mínima con respecto al piso del suelo de 40 cm.

Los tubos irán embebidos en interior de prisma de hormigón y su número será el indicado en planos. En los cruces de las calles se dejará en todo caso un tubular de reserva. En la salida del armario de mando y protección se dejarán 6 tubos.

Se colocará una cinta señalizadora que advierta de la existencia de cables de alumbrado, situada a una distancia mínima del nivel del suelo de 10 cm y a 25 cm por encima del tubo.

No se instalará más de un circuito por tubo. Se evitarán los cambios de dirección bruscos en la canalización.

En la base de cada punto de luz y en los cruces se colocarán arquetas de registro con tapa metálica para la manipulación de los cables eléctricos.

4.9.2 Puesta a tierra

La puesta a tierra de los soportes de alumbrado se realizará por conexión a la red de tierras. Los conductores de la red de tierra serán de cobre desnudo de 35 mm² de sección situándose por fuera de la canalización de los cables eléctricos de alimentación en el fondo de la misma zanja.

La resistencia de puesta a tierra de la instalación de alumbrado no superará los 30 .

El conductor de protección que unirá cada soporte con la red de tierras será de cobre unipolar de 16 mm² de sección, con tensión de aislamiento 450/750 V, de color verde-amarillo.

Las conexiones a la red de tierras se realizarán en el interior de las arquetas mediante el uso de elementos que garanticen un buen contacto permanente. Igualmente se realizará en el borne de conexión para la puesta a tierra en el interior del soporte.

Las luminarias que sean de clase I deberán conectarse al punto de puesta a tierra del soporte sobre las que estén situadas, mediante cable unipolar de cobre de 2.5 mm² de sección, con tensión de aislamiento 450/750 V, de color verde-amarillo.

Elementos de iluminación.

Los elementos de iluminación elegidos para esta dotación serán:

4.9.3 Viales y zona de aparcamiento.

- Luminarias de la marca Carandini modelo JCH-250/CC, con equipo y lámpara SAP de 150 W, o similar, con cierre de vidrio plano templado, reflector de aluminio anodizado y sellado, armadura en fundición inyectada de aluminio con acabado pintura color gris RAL 7015 texturado, tapa superior en fundición inyectada de aluminio y pintura color blanco RAL 9010 (cod. 1011710); sobre columna troncocónica de acero galvanizado según estándar tipo AM-10 (Ayuntamiento de Madrid) de 8 metros de altura, espesor de 3 mm y diámetro acopla luminaria de 60 mm, con juego de pernos de anclaje, con tuercas y arandelas, y plantilla de montaje.

4.9.4 Paseo peatonal.

- Luminarias de la marca Carandini modelo JNR-H/CC-Q, con equipo y lámpara VMH de 35 W, o similar, con cierre de vidrio plano templado, reflector asimétrico longitudinal de aluminio anodizado y sellado, armadura en fundición inyectada de aluminio con acabado pintura color gris RAL 7015 texturado, cúpula en chapa de aluminio entallada y pintada (cod. J003240); fijación a columna Carandini JFVS-60, o similar, vertical simple diám. 60x100 mm, pintada color gris RAL 7015 texturado (cod. 0164660); sobre columna Carandini modelo Mistral de 4 metros de altura, con fuste cilíndrico telescópico de acero galvanizado, terminal superior de diám. 60x800 mm (cod. 8064010), con juego de pernos de anclaje M16x400, con tuercas y arandelas, y plantilla de montaje.

4.9.5 Espacio libre público.

- Proyectores (4 uds) de la marca Carandini modelo TNG-400, con equipo y lámpara SAP de 150 W, o similar, con cierre formado por vidrio templado, tres pestillos y junta, reflector parabólico de chapa de aluminio anodizado, armadura en fundición inyectada de aluminio con acabado pintura color gris RAL 7040 (cod. 4310210); sobre columna Carandini modelo Multiple S-10, de 10 metros de altura, con fuste cilíndrico de acero galvanizado, sistema integrado de fijación de proyector con horquilla a tres altura y a 120° (cod. 8021010), con juego de pernos de anclaje M22 x 700 mm, con tuercas y arandelas, y plantilla de montaje para S/10.

La instalación eléctrica en el interior de los soportes se realizará mediante conductores de cobre de 2.5 mm², con tensión asignada 0.6/1 kV, sin presencia de empalmes en el interior del soporte.

En el interior de la puerta de registro del soporte se colocará una caja de empalmes, derivación y protección, que garantizará la continuidad, el aislamiento y la estanqueidad de los conductores eléctricos.

4.10 CANALIZACIÓN SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Dado que dentro del Término Municipal de Calvià tienen licencia de operación dos compañías de telecomunicaciones que son TELEFONICA DE ESPAÑA S.A. y CORPORACION MALLORQUINA DEL CABLE S.A. (ONO), es necesario compaginar el servicio que ambas compañías puedan suministrar a sus posibles usuarios. Ambas compañías tienen redes existentes lindantes con la zona de actuación, por lo que la conexión con las mismas será una tarea sencilla.

Será competencia del promotor la construcción de la infraestructura que se define en el presente Documento aún pudiendo llegar a acuerdos con las operadoras para aportación de materiales a instalar como tubos o tapas de arquetas con logotipo. Será también potestad del promotor decidir cuál de las dos compañías (o ambas) se contrata para la dotación de servicios a las parcelas. Será competencia de las operadoras la instalación de los cables de alimentación y distribución que crean convenientes.

4.10.1 Descripción de la urbanización.-

Se trata de una urbanización destinada a uso de equipamientos privados, si bien se preverá el uso más desfavorable de los posibles (viviendas tuteladas)

Equipamiento privado EQR-A (A): 136 viviendas tuteladas

Equipamiento privado en suelo público EQR-B (B): 100 viviendas tuteladas

Equipamiento privado en suelo público EQR-C (C): 200 viviendas tuteladas

4.10.2 Criterios de diseño.-

1.- Se proyecta una derivación de cada una de las redes existentes hacia el vial de nueva construcción. Esta derivación nos permite acometer cada una de las parcelas, de forma que cada una de ellas tiene acceso a la red correspondiente.

2.- Desde esta acometida hasta las viviendas se construye una red de canalizaciones " de distribución " con acceso a cada una de las viviendas. En esta red se tenderán únicamente las acometidas que vayan directamente a cada vivienda sin empalmes o puntos accesibles a la red.

Desde esta red de alimentación cada compañía tiene acceso a la red de distribución en diferentes puntos de manera que cada una puede cubrir todo el recorrido de arquetas de conexión a parcela.

Se hace una previsión del máximo número de líneas que podrá necesitar la urbanización hasta su máximo desarrollo y con ello poder dimensionar el número mínimo de conductos necesarios para albergar cables y acometidas así como arquetas y armarios necesarios para empalmes y cajas de distribución.

Se prevé una demanda final de 1línea por vivienda parcela lo que supone un total de 436 líneas. Considerando la necesidad de alguna línea más para servicios comunes, consideramos finalmente unas 450 líneas.

Cada una de las parcelas deberá prever en su proyecto de telecomunicaciones un armario RITI para acceder a cada una de las viviendas. La canalización mínima solicitada por TELEFÓNICA será de dos tubos de 110 mm de diámetro más un triturado.

La conexión a la red se realiza para Telefónica con una canalización actual situada en la misma carretera Palma-Andratx Para la operadora ONO se procederá de forma similar.

4.10.3 Materiales homologados.-

Tubos de P.V.C. rígido o Polietileno corrugado doble pared de 110, 90, 63 y 40/50 mm. de diámetro.

Codos de P.V.C. rígido (110/90/490), (110/45/5000)

(63/45/2500) y (63/90/561).

Limpiador y adhesivo para encolar uniones de tubos y codos.

Soporte de enganche de poleas para tiro de cables.

Regletas y ganchos de suspensión de cables.

Tapas para arquetas tipo D y H.

Estos materiales, al igual que otros elementos de la infraestructura de la red, son de fácil adquisición en el mercado o construcción en su caso.

4.11 RED DE GAS

4.11.1 Normativa aplicable.-

-La red se construirá de acuerdo con la Instrucción Técnico Complementaria ITC-MIG.

-Normativa propia de GESA-GAS.

4.11.2 Materiales.-

Las tuberías a instalar serán de polietileno serie media presión B hasta 4 bar., cumpliendo las especificaciones de la norma UNE 53.333.

Las piezas especiales, como uniones, tes, reducciones, válvulas de corte, etc. serán homologadas por Gesa-Gas

4.11.3 Disposición general de la red.-

Actualmente existe en servicio una conducción en la CARRETERA Palma-Andratx adyacente a la zona de actuación

Siguiendo las indicaciones de GESA GAS se proyecta una red lineal formada por un tubo de 110 mm que recorre cada uno de los dos laterales del vial proyectado, con una acometida en cada parcela.

Toda la red discurre bajo acera tal como se refleja en los correspondientes planos, salvo en los cruces de calles. Las secciones tanto bajo acera como en cruces se han dimensionado siguiendo los esquemas facilitados por GESA GAS.

4.11.4 Caudales de calculo.-

Se omite dado que las secciones de tubería se han dimensionado siguiendo los esquemas facilitados por GESA GAS.

4.11.5 Presiones de servicio.-

Presión máxima de servicio es de 4 bar.

Presión de prueba 5 bar.

4.11.6 Colocación y montaje de los conductos.-

La profundidad de las zanjas será tal que la generatriz superior de la tubería quede 1.00 m. por debajo de la rasante en calzadas y 0.80 mts. bajo aceras.

Las tuberías se asentarán sobre una cama de 5 cm. de arena y se cubrirá la conducción con este mismo material hasta 10 cm. por encima de la generatriz superior.

El relleno de la zanja se hará con material granular (zahorra artificial) apisonando en tongadas máximas de 30 cm. hasta una densidad del 100% del Proctor Normal .

A una distancia de 20 cm. por encima de la capa de protección de arena se colocará una cinta señalizadora, advirtiendo de la existencia de la conducción.

En zanjas transversales sobre calzada existente, la sección anterior se variará de tal forma que se termine el relleno de la zanja en su parte superior para recibir la capa de rodadura con una capa de hormigón de 20 cm. de espesor. El sobreebanco del pavimento sobre la zanja será en este caso de 40 cm.

En los cruces de calzada se instalará la conducción en una vaina o contratubo de PVC protegido con hormigón y con salidas de ventilación en ambos extremos.

Así como toda la obra civil la realizará el promotor con su contratista, toda la instalación de las conducciones se realizará por parte de Gesa Gas con contratista homologado, asesoramiento y pruebas preceptivas sobre la instalación.

PLAN DE ETAPAS, SISTEMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.12 DIVISIÓN EN POLÍGONOS

En el ámbito del Plan Parcial se delimita un único Polígono.

4.13 PLAN DE ETAPAS

Se fija una sola etapa de cuatro años de duración para la total ejecución de las obras contempladas en el proyecto de urbanización.

Se fija un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para la presentación del Proyecto de Urbanización, y otro plazo de seis meses, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para el comienzo de las obras de ejecución del mismo.

El plazo para emprender la edificación de los solares será el establecido en la legislación urbanística vigente.

No obstante, el Ayuntamiento podrá certificar la terminación de una zona del Sector siempre que se haya completado la urbanización de las zonas públicas municipales, las infraestructuras de urbanización de la zona de referencia, y ésta, sea directamente funcional, en los términos en que lo regula la legislación autonómica sobre recepción de urbanizaciones y la edificación simultánea de las obras de urbanización y edificación.

4.14 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

De acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana y en la "ficha de características" correspondiente al Sector Urbanizable SG-04 Costa den Blanes, éste se ejecutará por el sistema de compensación.

En el sistema de compensación, definido detalladamente en el Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan la urbanización a su costa, en los términos y condiciones que se determinan en el presente Plan, y se constituyen en Junta de Compensación. Esta será responsable de la urbanización completa (de acuerdo con el Plan de Etapas) del polígono.

4.15 COMPROMISOS ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL PROMOTOR, Y ENTRE ESTE Y LOS FUTUROS ADQUIRIENTES

Primero.- El sistema de actuación por el que se llevará a efecto la ejecución de los polígonos o unidades de actuación, se realizará, mediante el sistema de compensación de acuerdo con lo previsto en el vigente RPU.

Segundo.- Los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística están sujetos a las siguientes cargas:

- a) Efectuar las cesiones de terrenos establecidas en el Plan Parcial, de acuerdo con el PGOU y la legislación urbanística vigente.
- b) Sufragar los costes de la urbanización que se especifican en el PGOU y la legislación urbanística vigente.

Tercero.- Para la realización de las obras se atenderá a lo previsto en el Plan de Etapas

Cuarto.- La conservación de las obras y servicios serán a cargo de la Propiedad, debiendo la misma, una vez recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización, formalizar la creación de una Entidad de Conservación, formada por la Comunidad de Propietarios que tendrá la duración máxima señalada en el Decreto 38/87, de 4 de junio, de la CAIB, sobre Recepción de Urbanizaciones por los Ayuntamientos.

Quinto. - Una vez finalizadas todas las obras de Urbanización comprendidas en el Plan Parcial y proyecto de urbanización definitivamente aprobados por el Ayuntamiento, se verificará por los Servicios Técnicos Municipales competentes la correspondiente inspección de dichas obras, a fin de tener los elementos de juicio necesarios para poder determinar si procede la recepción de la Urbanización.

Sexto.- Los propietarios de los solares deberán vallarlos en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compra - venta o, en su defecto, desde la fecha de suscripción del contrato privado de compra-venta del solar. El vallado se efectuará en la forma y condiciones que señale el Ayuntamiento conforme a la normativa vigente.

Séptimo.- Los solares resultantes de la urbanización deberán ser edificados en los plazos fijados en el capítulo primero del título IV del texto refundido de la vigente Ley del Suelo. En la escritura de compra-venta de las parcelas se harán constar las mutuas obligaciones entre promotores y adquirentes de solares y parcelas. Así mismo se hará constar la Licencia de Parcelación con la expresa advertencia de que, en el supuesto de incumplimiento, se atenderá a las penalizaciones determinadas en el artículo 184 de la referida Ley del Suelo.

4.16 GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Se garantizará por parte de los promotores el exacto cumplimiento de los compromisos indicados anteriormente tal y como se manifiesta en la determinación del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, así como el compromiso de la prestación de las garantías, mediante aval bancario, por la cantidad del 6% del coste total de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Por otra parte se hace constar que los propietarios promotores del Plan Parcial cuentan con la disponibilidad económica suficiente para sufragar el coste de la ejecución de la urbanización, contando además con la garantía de la propiedad de los terrenos a efectos de establecer los acuerdos de financiación que fueran precisos

4.17 CESIÓN AL MUNICIPIO DEL % DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Los propietarios de los terrenos, quedan obligados a ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondientes al % de la edificabilidad media ponderada del sector, que establece el art. 8 de la Ley 7/2012 de 13 de Junio, u norma que la sustituya y/o matice.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Este estudio financiero contiene la cuantificación de los costes de urbanización y servicios a implantar, así como los demás costes previsibles inherentes a esta actuación urbanística

El equilibrio entre derechos y deberes de los propietarios incluidos en un ámbito de desarrollo urbanístico, se asegura con la viabilidad económica del plan, de la misma manera que mediante la figura de gestión adecuada se tiene que conseguir el cumplimiento del principio de la justa distribución de beneficios y cargas.

4.18 COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LOS SERVICIOS A IMPLANTAR.

Este Plan Parcial contiene, en sus determinaciones la concreción y características de los viales, espacios libres y esquemas de las redes de servicios a implantar, de tal modo que pueda evaluarse la cuantía económica de las obras y servicios correspondientes.

Conforme a lo establecido en el Artículo 55.2. del R.P., esta evaluación comprende:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otros.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

El coste previsto de las obras de urbanización se ha calculado a partir de los datos disponibles de otras obras de urbanización de características parecidas, así como de los informes de las compañías suministradoras.

| Presupuesto urbanización sector | |
|--|-----------------------|
| Movimiento de tierras | 127.000,00 € |
| Pavimentos | 314.000,00 € |
| Jardinería y mobiliario | 35.000,00 € |
| Zona de juegos | 7.000,00 € |
| Muro de contención | 69.000,00 € |
| Estación de impulsión | 128.000,00 € |
| Red gravedad saneamiento | 27.000,00 € |
| Red impulsión gravedad | 84.000,00 € |
| Red pluviales interiores | 216.000,00 € |
| Electricidad | 530.000,00 € |
| Alumbrado | 170.000,00 € |
| Gas | 36.000,00 € |
| Agua potable | 173.000,00 € |
| Agua regenerada | 51.000,00 € |
| Telecomunicaciones | 41.000,00 € |
| Señalización | 15.000,00 € |
| Varios e imprevistos | 100.000,00 € |
| | 2.123.000,00 € |
| Costes externos al sector | |
| Acometida eléctrica | 90.000,00 € |
| Acometidas aguas, tf, gas, etc | 100.000,00 € |
| Conexión bombeo saneamiento | - € |
| Barreras antiruido externas al sector | 100.000,00 € |
| Pluviales exteriores al sector | 113.946,97 € |
| Rotonda acceso | 148.017,35 € |
| Reposición y adaptación paseo | 30.000,00 € |
| | 581.964,32 € |
| Total coste ejecución material | 2.704.964,32 € |

| | | |
|---|--------|-----------------------|
| Gastos generales | 13,00% | 351.645,36 € |
| Beneficio industrial | 6,00% | 162.297,86 € |
| Seguridad y salud | 2,00% | 54.099,29 € |
| Control de calidad | 1,00% | 27.049,64 € |
| MAC Insular | 0,20% | 5.409,93 € |
| Presupuesto contrata sin IVA | | 3.305.466,40 € |
| <hr/> | | |
| Redacción proyectos técnicos y publicaciones | 10,00% | 330.546,64 € |
| Asesoría jurídica | 2,00% | 66.109,33 € |
| Gastos de promoción y gestión | 6,00% | 198.327,98 € |
| Total otros costes sin IVA | | 594.983,95 € |
| <hr/> | | |
| TOTAL COSTE URBANIZACIÓN | | 3.900.450,35 € |
| Indemnizaciones | | 15.000,00 € |
| TOTAL: | | 3.915.450,35 € |

4.19 VALOR DEL SUELO URBANIZABLE EN SITUACIÓN PREVIA A SU TRANSFORMACIÓN

La Ley 8/2007, de 28 de mayo y su Texto Refundido 2/2008 de 20 de junio de 2008, determina en su Artículo 12.2 y Artículos 23 y 27, el procedimiento de valoración detallado para este tipo de suelo. El RD 1492/2011 de 24 de Octubre en el que se aprobó el desarrollo de la ley, ha completado la legislación aplicable.

Se entiende que los terrenos que están clasificados por el planeamiento urbanístico general, como suelo urbanizable, se encuentran en la situación de suelo rural y que mantienen esta situación mientras no haya finalizado la actuación de urbanización.

Atendiendo a las explotaciones rurales, reales o potenciales y a la situación de las fincas, adoptaremos un valor unitario del suelo urbanizable en situación previa a su transformación de 30,00 €/m².

El valor del suelo en situación previa a su transformación aportado por los propietarios de todo el sector será de:

| | | |
|----------------|------------------|----------------|
| m ² | €/m ² | |
| 99.217,68 | 30,00 | 2.976.530,40 € |

4.20 VALOR DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

A los efectos de su determinación optamos por un estudio económico globalizador, a partir del cual, utilizando el método residual determinaremos el valor del suelo, considerando como producto final el techo real (m²) que el mercado considera adecuado en función de los usos a implantar.

| Suelo y edificabilidad privada | | | |
|---------------------------------------|-------|-------------------------|----------------------------------|
| Zona | | Suelo (m ²) | Edificabilidad (m ²) |
| Equipamiento privado (a) | EQ-Ra | 28.567,71 | 18.569,01 |
| Equipamiento privado (b) | EQ-Rb | 13.457,25 | 10.092,94 |
| Equipamiento privado (c) | EQ-Rc | 17.083,60 | 19.646,14 |
| | | 59.108,56 | 48.308,09 |

La superficie de suelo privado y el techo de aprovechamiento privado patrimonializable, una vez deducido el 15% de cesión son respectivamente de

| Suelo y edificabilidad patrimonializable (85%) | | | |
|---|-------|-------------------------|----------------------------------|
| Zona | | Suelo (m ²) | Edificabilidad (m ²) |
| Equipamiento privado (a) | EQ-Ra | 24.282,55 | 15.783,66 |
| Equipamiento privado (b) | EQ-Rb | 11.438,66 | 8.579,00 |
| Equipamiento privado (c) | EQ-Rc | 14.521,06 | 16.699,22 |
| | | 50.242,28 | 41.061,88 |

De acuerdo al art. 22 del RD1492/2011 de 24 de Octubre los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En nuestro caso hemos considerado los siguientes datos:

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Valor en venta (Vv) | 1.850,00 €/m ² |
| (K) | 1,40 |
| Valor de la construcción (Vc) | 1.100,00 €/m ² |
| (VRS) | 221,43 €/m ² |

Por lo que tendremos:

$$VRS = \frac{1.850,00}{1,40} - 1.100,00 = 221,43 \text{ €/m}^2$$

Si lo aplicamos al techo total patrimonializable, resulta:

$$41.061,88 \text{ m}^2 \times 221,43 \text{ €/m}^2 = 9.092.272,65 \text{ €}$$

4.21 RESULTADOS DE LA OPERACIÓN.

De los cálculos realizados anteriormente, resultan unos costes de la actuación de:

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Costes totales de urbanización | 3.900.450,35 € |
| Indemnizaciones | 15.000,00 € |
| TOTAL: | 3.915.450,35 € |

Considerando que el plazo de ejecución de las obras sea de dos años, y las cargas financieras se sufragaran linealmente, previsiblemente en 4 cuotas, los costes financieros, se pueden estimar en un 6% de los costes previstos para la actuación, considerando este inmovilizado durante un año.

Por lo tanto la carga financiera se estima en:

$$3.915.450,35 \text{ €} \times 6\% = 234.927,02 \text{ €}$$

Consecuentemente los gastos totales (valor del suelo + costes de urbanización + costes financieros) serán:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Valor del suelo | 2.976.530,40 € |
| Costes urbanización | 3.915.450,35 € |
| Costes financieros | 234.927,02 € |
| TOTAL: | 7.126.907,77 € |

Considerando que el valor en venta del suelo es de 9.092.272,65 €

Resulta un diferencial de 1.965.364,88 €

Lo que porcentualmente en relación a la inversión a realizar es del 21,62%

4.22 VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

La viabilidad económica del planeamiento que nos ocupa, básicamente, se puede considerar si ponemos en relación todos los costes de urbanización y demás gastos de la operación con el valor de mercado de los suelos y/o edificación resultante, y si esta relación presenta un correcto equilibrio económico.

Con los datos obtenidos anteriormente se puede considerar, dentro de los límites del alcance de este estudio económico financiero, que se da dicho equilibrio y por consiguiente, la viabilidad económica de este Plan.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.23 NORMATIVA DE APLICACIÓN

El artículo 42 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78), establece el estudio económico-financiero como documento integrante de los Planes Generales de Ordenación Urbana, con el siguiente contenido:

- a).-La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
- b).-La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
- c).-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primero caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El artículo 15.4 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

4.24 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.24.1 Objetivos.

El informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo con el RDL 2/2008, de 20 de junio, se debe estructurar según los siguientes supuestos:

- a). El impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas afectadas.

En este sentido, el impacto de las actuaciones del planeamiento en las Haciendas Públicas supone el análisis previo de las infraestructuras implantadas o de la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, de cuáles precisan de un mantenimiento y de la administración a la que corresponde, así como de la valoración económica de los costes e ingresos previsibles. Por último, extraer las conclusiones relativas al impacto de las actuaciones en base a los datos anteriores y a su ponderación.

- b).-La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este sentido se establece la justificación de la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

4.24.2 Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones.

Conceptos.

Entendemos por Haciendas Públicas afectadas las siguientes

- Ayuntamiento.
- Consell de Mallorca.
- Govern de las Islas Baleares.
- Estado.

Entendemos por infraestructuras y servicios afectados los siguientes:

- Redes de infraestructura o sistemas generales: viarios, ferroviarios, transporte público, aeroportuario, portuario e infraestructuras de servicios (depuradoras, colectores, incineradores, etc.).
- Servicios: equipamientos (docentes, sanitarios, deportivos, sociales, etc.), otros servicios (recogida de residuos, transporte, etc.)

Los tipos de impacto son los siguientes:

- Derivados de su implantación: Inversión.
- Consecuencia de su reposición: mejora o adecuación de infraestructuras y servicios ya existentes.
- Prestación: Mantenimiento o gastos derivados de su funcionamiento.

Las actuaciones derivadas del planeamiento pueden ser:

-De nueva urbanización, es decir aquellas que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
-Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado.

4.24.2.1 Actuaciones de urbanización.

Las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento, de acuerdo con los objetivos expuestos en la memoria justificativa, tienen como objetivo un crecimiento sostenible del municipio, con un incremento de infraestructuras, servicios y población ordenado que disponga de equipamientos y de espacios libres públicos. Estas actuaciones son las siguientes:

a).-En nuevo suelo urbano:

No se consideran por inexistentes las posibles actuaciones de renovación de la urbanización en suelo urbano.

b).-En nuevo suelo urbanizable:

La administración directamente afectada por las anteriores actuaciones es el ayuntamiento, sin que las demás administraciones deban soportar costes como consecuencia de las mismas. Ello con independencia de que el ayuntamiento u otras administraciones intervengan en la construcción de los equipamientos públicos previstos en el suelo obtenido.

En las anteriores actuaciones de urbanización, la administración local deberá intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de los servicios implantados, es decir:

- Abastecimiento de agua potable, de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas residuales, de drenaje y pluviales.
- Alumbrado público.
- Mantenimiento de los jardines de las zonas verdes y de las plantaciones en viales.
- Mantenimiento de vías públicas.
- Recogida de basura y limpieza viaria.
- Transporte público.
- Los resultantes del mantenimiento las zonas de equipamientos públicos de carácter local hasta su edificación.

No obstante, determinados servicios cuentan con ingresos derivados de tasas específicas establecidas mediante ordenanzas (evacuación de aguas, recogida de basuras, etc.).

4.24.2.2 Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes.

Una vez descritas las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento es necesario valorar su impacto sobre la Hacienda Pública del municipio según los siguientes tipos:

a).-Actuaciones que generan crecimiento poblacional y que supondrán un incremento de gastos e ingresos, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios, cuya evolución deberá planificarse en los presupuestos.

b).-Actuaciones que no generan crecimiento poblacional por estar destinadas al sector secundario o terciario.

4.24.2.3 Valoración de los gastos previstos en el presupuesto municipal.

En primer lugar determinamos los gastos e ingresos fijos (constantes) y los variables (según el ejercicio) previstos en los presupuestos del ayuntamiento para el año 2011 según la siguiente clasificación:

a).-Gastos fijos:

- Activos financieros: ...
- Pasivos financieros: ...
- Gastos fijos de personal: ...

b).-Gastos variables:

b.1).-Gasto variable de personal: ...

b.2).-Gastos en bienes corrientes y servicios (teniendo en cuenta que los tres primeros servicios tienen asignada una tasa que se encuentra regulada mediante una ordenanza fiscal):

- Abastecimiento de agua: ...
- Servicio de saneamiento: ...

- Recogida de basura y limpieza: ...
- Alumbrado público: ...
- Carreteras y caminos: ...
- Equipamientos: Gastos destinados a mantener las instalaciones de los centros educativos, culturales, deportivos.

b.3).-Gastos financieros: Intereses y comisiones de préstamos con distintos bancos y cajas de ahorro, los cuales son gastos crecientes en el tiempo.

b.4).-Transferencias corrientes: Ayudas o subsidios a otros sectores o agentes económicos, que el ayuntamiento desembolsa con el objeto de sufragar gastos de consumo o de operación.

4.24.2.4 Valoración de los ingresos previstos en el presupuesto municipal.

Al igual que en la estimación de los gastos, se procede a la evaluación económica de los ingresos previstos para el mismo período según su naturaleza.

a).-Ingresos fijos:

- Ingresos patrimoniales: ...
- Enajenación de inversiones reales: ...
- Transferencias de capital: ...
- Activos y Pasivos financieros: ...

b).-Ingresos variables:

b.1).-Impuestos directos:

- Impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos vehículos tracción mecánica e impuestos sobre incremento del valor del terreno: ...
- Impuestos sobre actividades económicas (previsión): ...

b.2).-Impuestos indirectos:

- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (previsión): ...
- Tasas y otros ingresos (previsión): ...

b.3).-Transferencias corrientes:

- Participación en tributos, fondos e impuestos: ...
- Otras transferencias corrientes (subvenciones o ayudas): ...

4.24.2.5 Sostenibilidad económica del planeamiento.

A través de las anteriores valoraciones de ingresos y gastos se han obtenido las necesidades económicas generales del municipio antes de la puesta en marcha de las actuaciones del planeamiento y que corresponden al actual estado poblacional y a las necesidades de servicios públicos que generan. Dado que el aumento poblacional, de acuerdo con el planeamiento, se producirá de forma sucesiva a lo largo del tiempo de forma sostenible, el incremento de las infraestructuras y servicios irá correlacionado el aumento de los presupuestos anuales.

a).-Gastos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización:

Dados los datos anteriores, los niveles de presupuestos afectados por las acciones del planeamiento estimados son los siguientes:

-Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basura y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por el mismo. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.

| Gastos derivados de la nueva actuación de urbanización | | | | |
|---|----------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| | m ² | m ² /farola | €/ud ó m ² | €/año |
| Mantenimiento del alumbrado público | 8.841,78 | 200,00 | 102,60 | 4.535,83 € |
| Mantenimiento de vías (calzadas y aceras, incluido el arbolado) | 8.841,78 | | 1,24 | 10.963,81 € |
| Limpieza red viaria | 8.841,78 | | 0,10 | 884,18 € |
| Mantenimiento de zonas verdes públicas | 16.356,40 | | 1,63 | 26.660,93 € |
| Total | | | | 43.044,75 € |

-Equipamientos públicos: No se consideran al ser solares que se deben entregar vallados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.

En su consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras y servicios será de: 43.044,75 €/año.

Por otra parte, en este caso, no hay costes que se deriven de sistemas generales que aún no se hayan obtenido y que el planeamiento asigne su ejecución al Ayuntamiento.

b).-Ingresos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización:

-Los derivados de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión (correspondientes a la propiedad particular) o de su monetarización y que, como mínimo, ascienden a: 405.606,28 €

-Los asociados directamente al propio hecho constructivo, es decir los que se deriven de las licencias y del impuesto de construcciones y obras (ICIO) y que no se consideran como ingresos asignados a soportar los costes de mantenimiento.

-Los derivados de la tramitación de expedientes de parcelación, segregación, etc., así como otros derivados del permiso de colocación de carteles, cédulas urbanísticas, señalamiento de alineaciones y rasantes, certificados, etc., que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.

-La tasa por licencia de primera ocupación cuya base imponible depende de su regulación en la ordenanza fiscal y que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.

-Los que se producen de forma constante y anual, es decir: el impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), impuesto sobre actividad económica (IAE), impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM) y tasas (vados, ocupación espacios públicos, etc.) y transferencias corrientes, incluida la recaudación por sanciones de tráfico.

b.1).-Cálculo del impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre actividad económica y Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica:

| Ingresos derivados de la nueva actuación de urbanización | | | | |
|---|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | | Ud ó m ² | €/ud ó m ² | €/año |
| Cálculo del impuesto sobre Bienes Inmuebles | Equipamientos | 41.888,47 | | - € |
| | Terciario | 7.392,08 | | - € |
| | Aparcamientos | 496,00 | | - € |
| Impuesto sobre actividad económica | Equipamientos | 41.888,47 | 2 | 83.776,94 € |
| | Terciario | 7.392,08 | 5,07 | 37.477,86 € |
| Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica | | 496,00 | 115 | 57.040,00 € |
| Total | | | | 178.294,79 € |

b.2).-Tasas por ocupación de espacios públicos:

No la consideramos a los efectos del cómputo de ingresos al ser una tasa aleatoria que depende en gran medida de los diversos usos a los que se destinen las plantas bajas comerciales.

b.5).-Transferencias corrientes:

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias de otras Administraciones que depende de los POS y cuya variable más significativa es el número de residentes, por lo que no la consideramos para la estimación de ingresos dado que, además, no se destina exclusivamente al mantenimiento de infraestructuras, sino que tiene otros destinos muy diversos.

c).-Ingresos totales.

Los ingresos totales derivados de las nuevas actuaciones del planeamiento ascienden a la cantidad de: 178.294,79 €/año.

4.24.2.6 Conclusión.

Considerando la relación de ingresos y gastos estimada en los apartados precedentes podemos concluir que el planeamiento es sostenible económicamente para el Ayuntamiento.

ORDENANZAS REGULADORAS

5 NORMAS DE PLANEAMIENTO

5.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Sector de Equipamientos SG-04 Costa d'en Blanes- del Plan General de Calvià vigente.

5.2 NORMAS DE REFERENCIA

Las presentes ordenanzas deben considerarse un complemento del Plan General vigente en Calvià, con aplicación subsidiaria de las mismas en lo no previsto en estas.

En especial se aplicarán las definiciones de los conceptos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

5.3 LICENCIAS

Estarán sujetas a la obtención de licencia en el Sector SG-04 Costa den Blanes todas las obras y usos que así lo disponga el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

5.4 SERVIDUMBRES

5.4.1 Servidumbres de carreteras

Las servidumbres de carreteras correspondientes a la autopista de Poniente y a la antigua carretera de Palma a Andratx, vienen reguladas por la legislación sectorial vigente en cada momento, en este caso por la Llei de Carreteres de la CAIB:

Artículo 31.

1. Se define como zona de protección de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de éstas de:

- d. 25 metros en carreteras de cuatro o más carriles.
- e. 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- f. 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

En la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo gestor.

En todo caso se podrá autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se ocasionen por su utilización.

2. Además de lo que se preceptúa en los apartados anteriores, será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar directa o indirectamente en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de:

- d. 100 metros en carreteras de cuatro o más carriles.
- e. 50 metros en carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- f. 25 metros en carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

Artículo 32.

1. En las travesías, los planes urbanísticos establecerán las zonas de dominio público, reserva y protección que coincidirán en una sola. En los suelos con edificación consolidada en más de un 25 % en uno o ambos márgenes, coincidirán con las alineaciones existentes, excepto en puntos singulares.

En los suelos en los cuales la edificación no esté consolidada en un 25 % pueden preverse vías auxiliares, jardines, pantallas antirruidos y otros elementos que eviten el contacto directo de la población residente y el tráfico de tránsito. El correspondiente plan decidirá su inclusión o no en la zona de dominio público.

2. En las travesías será preceptivo el informe del organismo titular o gestor de la carretera para cualquier actividad que pueda afectar a la zona definida como de dominio público, como construcción o modificación de accesos, variaciones de gálibo, remodelación de elementos de la explanación o complementarios de la misma, cambios en el régimen de desagüe o drenaje, incidencia en la estructura, firme, señalización o seguridad de la calzada.

3. La construcción, conservación y explotación de las obras e instalaciones de las travesías será competencia municipal, exceptuando aquellas exigidas por la funcionalidad de la carretera.

Artículo 33.

1. La ejecución de obras de cualquier clase en una carretera, en las zonas definidas en los artículos anteriores deberá contar con la autorización del organismo titular o gestor de la misma, sin perjuicio de otras autorizaciones pertinentes.

2. Las obras y actividades en las citadas zonas no podrán afectar a la seguridad del tráfico y deberán mantener como mínimo las condiciones previas de visibilidad y geometría.

3. Además de las condiciones señaladas, la ejecución de obras de cualquier clase en el entorno de una carretera se debe someter a las limitaciones siguientes:

- k. Las labores agrícolas no tendrán ninguna restricción fuera de la zona de dominio público, excepto en el caso de que, con ellas, pueda verse comprometido el tráfico; en concreto, será preceptiva la autorización del organismo titular de la carretera para la plantación o tala de arbolado y la recogida y evacuación de los productos cuando se realicen a una distancia menor de 3 metros de la arista de la explanación y esta pueda verse afectada, y el interesado deberá presentar una memoria descriptiva de las actividades que prevea y de las medidas a tomar para preservar la seguridad del usuario de la carretera.

Se prohíben los riegos que, con vientos inferiores a 30 kilómetros por hora puedan afectar a la calzada.

- l. Los cierres de las propiedades colindantes deberán situarse fuera de la zona de dominio público y a no menor de 3 metros de la arista exterior de la explanación. Las paredes tendrán una altura máxima igual a la mitad de la distancia a que estén situadas de la referida arista exterior de la explanación.

En la red local o rural y, excepcionalmente, en otras carreteras en las cuales se justifique por razones especiales, se autorizarán cierres con enrejado, alambradas o elementos vegetales, a una distancia no inferior a 1 metro.

- m. Las obras de movimiento de tierras y explotaciones mineras, construcciones de pozos, piscinas, se deberán realizar fuera de la zona de protección; los movimientos de tierra, cuya finalidad sea exclusivamente la adecuación del terreno para la explotación agrícola u otras similares que sean admisibles en la zona de protección, podrán autorizarse siempre que no afecten negativamente a las condiciones de trazado de la vía ni el libre curso de las aguas y que estén fuera de la zona de dominio público.
- n. Se podrá autorizar la construcción de aparcamientos en superficie a una distancia mayor de 3 metros de la arista de explanación, siempre que estén fuera de la zona de dominio público y que el acceso y las obras auxiliares sean autorizables.
- o. Las conducciones eléctricas, hidráulicas y similares de interés público enterradas podrán autorizarse a una distancia no inferior a los tres (3) metros de la arista de explanación de la carretera, fuera de la zona de dominio público. Bajo la calzada, los cruces deberán realizarse por la solera de las obras de fábrica existentes, en galerías o tubos dispuestos previamente a este objeto o construidas con medios que no alteren el firme; excepcionalmente, podrán autorizarse rasas en la calzada por razones de extrema urgencia o necesidad, o previamente a una obra de renovación del firme existente. En las travesías, las conducciones deberán ir debajo de las aceras o las zonas con dicho destino siempre que sea posible.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente y en función de las exigencias del sistema viario, la ocupación del subsuelo de la zona de dominio público, preferentemente a una franja de un (1) metro situada en la parte más exterior de dicha zona, para la implantación o la construcción de las infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios esenciales de interés público. La Administración actuante determinará las condiciones a las que deberán sujetarse estas autorizaciones a precario, los derechos y las obligaciones que asume el sujeto autorizado, el plazo de duración de la autorización, si procede, el canon de ocupación que, en su caso, se fije, y los supuestos de revocación.

- p. Los tendidos aéreos de cualquier tipo deberán estar a una distancia mínima de una vez y media la altura de sus elementos de sustentación en el lado exterior de la calzada y fuera de la zona de dominio público. Los cruces deberán dejar un gálibo de 6 metros; los elementos de apoyo de las líneas de alta tensión no podrán autorizarse en la zona de protección.
- q. No podrán autorizarse edificaciones de nueva construcción ni ampliaciones o reconstrucciones de las existentes en la zona de protección. En los edificios existentes solamente se han de autorizar obras de conservación que no supongan la consolidación. En cuanto al cambio de uso de las edificaciones existentes en la zona de protección que afecten al tráfico de las carreteras, se deberá justificar su utilidad para el usuario y las medidas a tomar en cuanto a acceso, vías de servicio, aparcamientos, señalización, que las hagan permisibles.
- r. Las instalaciones deportivas no se autorizarán con carácter permanente en la zona de protección.
- s. Las instalaciones turísticas y comerciales se podrán autorizar con carácter discrecional en la zona de protección, cuando sean de carácter provisional y móvil.
- t. En las zonas de reserva contenidas en estudios y proyectos aprobados, deben prohibirse todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

4. Los cierres en general deberán conservar la tipología tradicional de la zona en que se ubiquen.

La construcción o reconstrucción de muros diferentes de los que forman la parte estructural de las carreteras se podrán autorizar en la zona de protección cuando sean destinados al sostenimiento del terreno para usos agrícolas. En este caso, deberán respetarse las tipologías tradicionales.

En el caso de que la ampliación, apertura o reforma de una carretera implique la destrucción de paredes secas y márges, estos serán reconstruidos por la administración actuante en caso de renuncia a la correspondiente indemnización por parte del propietario.

Artículo 34.

El organismo titular de la carretera podrá autorizar el paso de las conducciones aéreas o subterráneas de interés público entre el borde de la zona de dominio público y la de protección, y deberá notificar a los propietarios de los terrenos afectados y al arrendatario, en su caso, la resolución de ocupar sus terrenos con expresión cierta o aproximada de la superficie y del plazo, de la finalidad a que se destina y de la designación de la entidad beneficiaria. Esta resolución será inmediatamente ejecutiva.

La indemnización de esta servidumbre se regirá por la vigente legislación de expropiación forzosa, cuyo cumplimiento por la entidad beneficiaria, a cargo de la cual correrán las indemnizaciones, debe garantizar el organismo titular de la carretera.

Artículo 35.

1. Se prohíbe la construcción de nuevos accesos en las carreteras de las redes primaria y secundaria, excepto en el caso de que se justifique ante el organismo titular o gestor de la carretera que estos cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- d. La inexistencia de otro acceso en la propiedad de que se trate.
- e. La imposibilidad de realizarlo por otro camino o por otra carretera local próxima.
- f. Que la segregación de la finca en cuestión sea anterior al 21 de diciembre de 1974, fecha de publicación y entrada en vigor de la Ley 51/1974, de carreteras.

2. En las travesías no se autorizarán más accesos que los contemplados en los instrumentos urbanísticos en vigor.

3. La administración titular de la carretera podrá exigir para autorizar el uso, la construcción o la modificación de un acceso, un estudio de las condiciones del mismo o un proyecto redactado por técnico competente en casos de incidencia importante en la carretera.

4. Cuando a juicio del organismo titular de la carretera sea necesario, se podrá formular un proyecto de reordenación de accesos en un tramo de la misma, que obligará a la administración y a los particulares; estos deberán correr con los gastos de la parte de las obras que afecten la propiedad respectiva.

5.4.2 Servidumbres de las infraestructuras del sector

Con la implantación de las nuevas infraestructuras eléctricas y de evacuación de aguas residuales y pluviales, no ha sido posible llevarlas todas por terrenos de dominio público, por lo que el Plan establece las servidumbres necesarias para su completa implantación. Por su parte, deberán recogerse en el Proyecto de Compensación a fin de que puedan inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En concreto, se establece una servidumbre de dos metros y medio de ancho (2'50 m) adosada al lindero sur de parcelas lucrativas que colindan con el Paseo Peatonal de Calvià; esta servidumbre ha de permitir la implantación y acceso para la revisión, mantenimiento y sustitución de las infraestructuras eléctricas, de evacuación de aguas residuales y de las aguas pluviales previstas en el Plan; todas ellas soterradas.

En el tramo en que se hallan los terrenos del torrente ya existe, por definición legal, una servidumbre de 5 metros –descrita en estas ordenanzas- : el Plan prevé con la autorización de la DGRH soterrar las infraestructuras eléctricas y de evacuación de aguas residuales dentro de esta franja de servidumbre de 5 m.

5.4.3 Servidumbres de la Ley de Costas y su Reglamento:

En la ordenación del Plan Parcial, en cumplimiento del art 30.1.b) de la Ley de Costas, se incorpora una ordenanza que limita el tamaño de las edificaciones a fin de que no pueda producirse el denominado “efecto pantalla”:

“Longitud máxima de las plantas piso de los edificios para evitar que se forme el efecto pantalla: 60 m. medidos entre perpendiculares al lindero sur de la parcela, el que es sensiblemente paralelo a la costa; la separación mínima entre estos edificios, medida de la misma forma será de seis metros. Cuando se construyan varios edificios en la misma parcela, cada conjunto de edificios sólo podrá tener una longitud máxima de fachada de 60 m. debiendo dejar los 6 m. de retranqueo entre conjuntos o entre un conjunto y otro edificio. Los edificios o conjunto de edificios podrán unirse en planta baja y sótanos..”

Por su parte el Ayuntamiento solicitará cuantos informes exige la legislación de Costas y notificará, en los plazos señalados en la misma, las resoluciones que afecten al ámbito de la servidumbre de 500 m. tal como regulan los art 209 y 210 del RD 1471/1989 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 22/1988, de 28 de junio de Costas.

5.4.4 Servidumbre del cauce del torrente

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a las siguientes servidumbres:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, inedificable, para usos públicos regulados en El Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que están condicionados el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, sometidas a informe previo de la Direcció General de Recursos Hídrics.

5.4.5 Servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Palma de Mallorca. En el plano se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Teniendo en cuenta que las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 50 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 203 metros ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas, que es de 3 plantas (14 metros), hay cota suficiente para que la Superficie de Aproximación Final de la maniobra TACAN RWY 06L no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha superficie, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción o norma que los sustituya.

6 NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO

6.1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Las definiciones de los parámetros de la ordenación son los especificados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

6.2 NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL

La denominación abreviada de cada zona en el cuadro y/o en los planos se corresponde con las denominaciones siguientes:

| | Ordenanzas | | | | |
|---|--|--|--|-------------------|----------------------|
| | EQ-Ra | EQ-Rb | EQ-Rc | Deportivo (EQ-PD) | Infraestructuras (F) |
| Parcela mínima (m ²) | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | --- |
| Fachada mínima (m) | 20 | 20 | 20 | --- | --- |
| Altura máxima en nº plantas | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| Altura máxima (m) | 12 | 12 | 12 | 12 | 6 |
| Altura total (m) | 14 | 14 | 14 | 14 | 7 |
| Edificabilidad máxima (m ² /m ²) | 0,650 | 0,750 | 1,150 | 0,070 | 1,600 |
| Ocupación máxima (%) | 75% | 80% | 80% | 90% | 80% |
| Zona ajardinada mínima (%) | 20% | 15% | 15% | 10% | 15% |
| Separación a linderos (m) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Separación entre edificios (m) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) |
| Usos característicos: | (5.1)Sociocultural (5.3)Asistencial (5.7)Sanitario | (5.1)Sociocultural (5.3)Asistencial (5.7)Sanitario | (4.1)Comercial (5.1)Sociocultural (5.3)Asistencial (5.7)Sanitario (5.10)Recreativo | (5.5)Deportivo | Infraestructuras |

(1) Longitud máxima de las plantas piso de los edificios para evitar que se forme el efecto pantalla: 60 m. medidos entre perpendiculares al lindero sur de la parcela, el que es sensiblemente paralelo a la costa; la separación mínima entre estos edificios, medida de la misma forma será de seis metros. Cuando se construyan varios edificios en la misma parcela, cada conjunto de edificios sólo podrá tener una longitud máxima de fachada de 60 m. debiendo dejar los 6 m. de retranqueo entre conjuntos o entre un conjunto y otro edificio. Los edificios o conjunto de edificios podrán unirse en planta baja y sótanos.

6.2.1 ZONA EQ-Ra. EQUIPAMIENTO PRIVADO (a)

Esta clasificación corresponde a la parcela destinada al uso de equipamiento privado tipo (a) regulada en el art 10.31 de la Modificación Puntual MP 05-2011 del PGOU, incorporada como Anexo a estas ordenanzas.

1.- Condiciones mínimas de parcela

Superficie mínima de parcela 2.000 m²
 Fachada mínima de parcela 20 m

2.- Condiciones de la edificación

Tipo de edificación R.P.A
 Edificabilidad neta máxima 0'650 m²/m²
 Ocupación máxima de parcela 75%
 Zona ajardinada mínima de parcela 20%
 Altura en número de plantas 3
 Altura máxima y altura total 12 m / 14 m
 Separación mínima a linderos 3m

Longitud máxima de las plantas piso de los edificios para evitar que se forme el efecto pantalla: 60 m. medidos entre perpendiculares al lindero sur de la parcela, el que es sensiblemente paralelo a la costa; la separación mínima entre estos edificios, medida de la misma forma será de seis metros. Cuando se construyan varios edificios en la misma parcela, cada conjunto de edificios sólo podrá tener una longitud máxima de fachada de 60 m. debiendo dejar los 6 m. de retranqueo entre conjuntos o entre un conjunto y otro edificio. Los edificios o conjunto de edificios podrán unirse en planta baja y sótanos..

3.- Condiciones de uso

Usos característicos: (5.1) Sociocultural; (5.3) Asistencial; (5.7) Sanitario.

Las condiciones de uso están reguladas en el 10.31 de la Modificación Puntual MP 05-2011 del PGOU.

4.-Servidumbres: Estas ordenanzas quedan limitadas, y en su caso restringidas, por las servidumbres de carreteras, del cauce de torrente, de Costas, aeronáuticas y de las infraestructuras referidas en el apartado **SERVIDUMBRES** de estas Ordenanzas y en el Plano de Ordenación Zonificación y Servidumbres.

6.2.2 ZONA EQ-Rb. EQUIPAMIENTO PRIVADO (b)

Esta clasificación corresponde a la parcela destinada al uso de equipamiento privado tipo (b) regulada en el art 10.31 de la Modificación Puntual MP 05-2011 del PGOU, incorporada como Anexo a estas ordenanzas.

1.- Condiciones mínimas de parcela

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Superficie mínima de parcela | 2.000 m ² |
| Fachada mínima de parcela | 20 m |

2.- Condiciones de la edificación

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Tipo de edificación | R.P.A |
| Edificabilidad neta máxima | 0'750 m ² /m ² |
| Ocupación máxima de parcela | 80% |
| Zona ajardinada mínima de parcela | 15% |
| Altura en número de plantas | 3 |
| Altura máxima y altura total | 12 m / 14 m |
| Separación mínima a linderos | 3m |

Longitud máxima de las plantas piso de los edificios para evitar que se forme el efecto pantalla: 60 m. medidos entre perpendiculares al lindero sur de la parcela, el que es sensiblemente paralelo a la costa; la separación mínima entre estos edificios, medida de la misma forma será de seis metros. Cuando se construyan varios edificios en la misma parcela, cada conjunto de edificios sólo podrá tener una longitud máxima de fachada de 60 m. debiendo dejar los 6 m. de retranqueo entre conjuntos o entre un conjunto y otro edificio. Los edificios o conjunto de edificios podrán unirse en planta baja y sótanos.

3.- Condiciones de uso

Usos característicos: (5.1) Sociocultural; (5.3) Asistencial; (5.7) Sanitario.

Las condiciones de uso están reguladas en el 10.31 de la Modificación Puntual MP 05-2011 del PGOU.

4.-Servidumbres: Estas ordenanzas quedan limitadas, y en su caso restringidas, por las servidumbres de carreteras, del cauce de torrente, de Costas, aeronáuticas y de las infraestructuras referidas en el apartado **SERVIDUMBRES** de estas Ordenanzas y en el Plano de Ordenación Zonificación y Servidumbres.

6.2.3 ZONA EQ-Rc. EQUIPAMIENTO PRIVADO (c)

Esta clasificación corresponde a la parcela destinada al uso de equipamiento privado tipo (c) regulada en el art 10.31 de la Modificación Puntual MP 05-2011 del PGOU, incorporada como Anexo a estas ordenanzas.

1.- Condiciones mínimas de parcela

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Superficie mínima de parcela | 2.000 m ² |
| Fachada mínima de parcela | 20 m |

2.- Condiciones de la edificación

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Tipo de edificación | R.P.A |
| Edificabilidad neta máxima | 1'150 m ² /m ² |
| Ocupación máxima de parcela | 80% |
| Zona ajardinada mínima de parcela | 15% |
| Altura en número de plantas | 3 |
| Altura máxima y altura total | 12 m / 14 m |
| Separación mínima a linderos | 3m |

Longitud máxima de las plantas piso de los edificios para evitar que se forme el efecto pantalla: 60 m. medidos entre perpendiculares al lindero sur de la parcela, el que es sensiblemente paralelo a la costa; la separación mínima entre estos edificios, medida de la misma forma será de seis metros. Cuando se construyan varios edificios en la misma parcela, cada conjunto de edificios sólo podrá tener una longitud máxima de fachada de 60 m. debiendo dejar los 6 m. de retranqueo entre conjuntos o entre un conjunto y otro edificio. Los edificios o conjunto de edificios podrán unirse en planta baja y sótanos.

3.- Condiciones de uso

Usos característicos: (4.1) Comercial; (5.1) Sociocultural; (5.3) Asistencial; (5.7) Sanitario; (5.10) Recreativo.

Las condiciones de uso están reguladas en el 10.31 de la Modificación Puntual MP 05-2011 del PGOU.

4.-Servidumbres: Estas ordenanzas quedan limitadas, y en su caso restringidas, por las servidumbres de carreteras, del cauce de torrente, de Costas, aeronáuticas y de las infraestructuras referidas en el apartado **SERVIDUMBRES** de estas Ordenanzas y en el Plano de Ordenación Zonificación y Servidumbres.

6.2.4 ZONA EQ-PD. DEPORTIVO PÚBLICO (1)

Esta clasificación corresponde a la parcela destinada al uso dotacional deportivo regulada en el art 10.31 de la Modificación Puntual MP 05-2011 del PGOU, incorporada como Anexo a estas ordenanzas.

1.- Condiciones mínimas de parcela

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Superficie mínima de parcela | 2.000 m ² |
| Fachada mínima de parcela | 20 m |

2.- Condiciones de la edificación

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Tipo de edificación | R.P.A |
| Edificabilidad neta máxima | 0,070 m ² /m ² |
| Ocupación máxima de parcela | 90% |
| Zona ajardinada mínima de parcela | 10% |
| Altura en número de plantas | 3 |
| Altura máxima y altura total | 12 m / 14 m |
| Separación mínima a linderos | 3m |

Longitud máxima de las plantas piso de los edificios para evitar que se forme el efecto pantalla: 60 m. medidos entre perpendiculares al lindero sur de la parcela, el que es sensiblemente paralelo a la costa; la separación mínima entre estos edificios, medida de la misma forma será de seis metros. Cuando se construyan varios edificios en la misma parcela, cada conjunto de edificios sólo podrá tener una longitud máxima de fachada de 60 m. debiendo dejar los 6 m. de retranqueo entre conjuntos o entre un conjunto y otro edificio. Los edificios o conjunto de edificios podrán unirse en planta baja y sótanos.

3.- Condiciones de uso

Uso característico: Deportivo (5.5)

Las condiciones de uso están reguladas en el 10.31 de la Modificación Puntual MP 05-2011 del PGOU.

4.-Servidumbres: Estas ordenanzas quedan limitadas, y en su caso restringidas, por las servidumbres de carreteras, del cauce de torrente, de Costas, aeronáuticas y de las infraestructuras referidas en el apartado **SERVIDUMBRES** de estas Ordenanzas y en el Plano de Ordenación Zonificación y Servidumbres.

6.2.5 ZONA F. ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS: VIALES, APARCAMIENTOS PUBLICOS, ITINERARIOS PEATONALES, INSTALACIONES URBANAS, TELECOMUNICACIONES

Se refiere a las áreas ocupadas por los viales y aparcamientos públicos, itinerarios peatonales e infraestructuras.

1.- Condiciones de edificación

Serán las establecidas en el art. 10.33 del P.G.O.U.

Con las siguientes limitaciones adicionales:

| | |
|---|-------|
| Parcela mínima (m ²) | --- |
| Fachada mínima (m) | --- |
| Altura máxima en nº plantas | 2 |
| Altura máxima (m) | 6 |
| Altura total (m) | 7 |
| Edificabilidad máxima (m ² /m ²) | 1,600 |
| Ocupación máxima (%) | 80% |
| Zona ajardinada mínima (%) | 15% |
| Separación a linderos (m) | 3 |

2.- Condiciones de uso

Se regulan, igualmente, en el citado art. 10.33 del P.G.O.U.

3.-Servidumbres: Estas ordenanzas quedan limitadas, y en su caso restringidas, por las servidumbres de carreteras, del cauce de torrente, de Costas, aeronáuticas y de las infraestructuras referidas en el apartado **SERVIDUMBRES** de estas Ordenanzas y en el Plano de Ordenación Zonificación y Servidumbres.

6.2.6 ZONA EL-P. ESPACIO LIBRE PÚBLICO: JARDINES Y ÁREAS PEATONALES

1.- Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso.

Son las especificadas en el art. 10.32 del PGOU, con edificabilidad NULA (0,00 m²/m²)

2.-Servidumbres: Estas ordenanzas quedan limitadas, y en su caso restringidas, por las servidumbres de carreteras, del cauce de torrente, de Costas, aeronáuticas y de las infraestructuras referidas en el apartado **SERVIDUMBRES** de estas Ordenanzas y en el Plano de Ordenación Zonificación y Servidumbres.

6.3 PROTECCIÓN DE “MARGES” CATALOGADOS

En el ámbito del Plan Parcial existen “marges” catalogados por la normativa municipal. Para su conservación y/o reconstrucción se actuará de la siguiente forma:

- En la documentación del proyecto básico para la solicitud de licencia de construcción de cualquier tipo de edificación, se topografiará la situación y altura de los “marges”, existentes en la parcela. Se realizará un reportaje fotográfico de los mismos, y una descripción de sus características constructivas y estado de conservación. Y se determinará su superficie en alzado.
- En el diseño de las edificaciones se procurará salvaguardar el máximo posible de los existentes.
- Para aquellos que no sea posible su conservación y rehabilitación, se reconstruirán en otros espacios de la parcela, utilizando los mismos materiales y técnicas constructivas de los existentes (tipo de piedras, tipo de mampostería, textura, color, juntas, etc), debiendo realizarse una superficie igual o superior a los m² existentes.
-

6.4 CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA

Las edificaciones propias del suelo de equipamientos deberán manifestar su condición en el desarrollo exterior de composición, fachadas y acabado. Se recomienda una acertada aplicación de la arquitectura actual como medio para lograr una oportuna ambientación.

Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos cuyos elementos o materiales atenten al buen gusto, resulten extravagantes, impropios del emplazamiento o incompatibles con las servidumbres que afecten al sector.

Las edificaciones destinadas a Estaciones Transformadoras y RIT podrán integrarse en las edificaciones del sector o cumplir con las condiciones técnicas propias de estas infraestructuras cuando se construyen en edificio aislado.

6.5 CUMPLIMENTACIÓN DEL DECRETO 110/2010, DE 15 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En este Plan Parcial se cumplen las determinaciones del Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Palma, Junio de 2013

ARQUITECTES

Jaume A. Cerdà Guardiola, arquitecte
J. Sebastià Company Oliver, arquitecte
c/ Can Fortuny, 3 Entl.A Palma 07001
tf: 971228077 fx: 971717841

Llorenç Oliver Bonet, Enginyer de
Camins, Canals i Ports, Col.legiat
15923, C/ Pius XII n 5 a 07500
Manacor oliver0172@gmail.com

Miquel Fullana Sansó, Ingeniero
Industrial, Colegiado COEIB núm. 412,
Passeig de s'Estació, 16, 07500
Manacor miquelfullana@ehmanacor.com

7 ANEXO: INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

| Nº | DESCRIPCIÓN | ESC. A1 | ESC. A3 | FECHA | VERSIÓN |
|----|---|---------|---------|------------|---------|
| 1 | I-01 situación i calificación de los terrenos en el PGOU | 2000 | 4000 | Junio 2013 | B |
| 2 | I-02 topográfico, edificaciones e infraestructuras existentes | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 3 | I-03 parcelario catastral | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 4 | I-04 servidumbres actuales | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |

PLANOS DE ORDENACIÓN

| Nº | DESCRIPCIÓN | ESC. A1 | ESC. A3 | FECHA | VERSIÓN |
|----|--|---------|---------|------------|---------|
| 5 | 0-01 red viaria en planta | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 6 | 0-02 Longitudinal . central y perimetral derecha | 2000 | 4000 | Junio 2013 | B |
| 7 | 0-02a Transversales. calle central | | | Junio 2013 | B |
| 8 | 0-02b Transversales . vial perimetral derecha | 2000 | 4000 | Junio 2013 | B |
| 9 | 0-02c longitudinal . vial perimetral izquierda | 2000 | 4000 | Junio 2013 | B |
| 10 | 0-02d transversales . vial perimetral izquierda | 2000 | 4000 | Junio 2013 | B |
| 11 | 0-02e secciones y detalles | 2000 | 4000 | Junio 2013 | B |
| 12 | 0-02f esquema red de agua potable | 2000 | 4000 | Junio 2013 | B |
| 13 | 0-02g red de riego con agua depurada | 2000 | 4000 | Junio 2013 | B |
| 14 | 0-03 esquema red de alcantarillado | 100 | 200 | Junio 2013 | B |
| 15 | 0-05 esquema red de drenaje | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 16 | 0-06 esquema red de suministro eléctrico MT | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 17 | 0-07 esquema red de suministro eléctrico BT | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 18 | 0-08 esquema red de alumbrado | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 19 | 0-09 esquema red de telecomunicaciones | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 20 | 0-10 esquema red de gas | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 21 | 0-11 esquema conexión impulsión red de saneamiento | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 22 | 0-12 esquema de accesibilidad | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 23 | 0-13 red viaria en planta | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 24 | 0-14 longitudinal . central y perimetral derecha | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |
| 25 | 0-15 transversales . calle central | 1000 | 2000 | Junio 2013 | B |

8 ANEXO: INFORME ENDESA DISTRIBUCIÓN



Sant Joan de Déu, 1
07007 Palma de Mallorca
Tel. 971 467711
Fax. 971 461622

Rogamos se indique en contestación:

n/referencia AT/PL/EG/0064-12
PS 219382

ELECTRO HIDRAULICA MANACOR S.A.
Paseo de s'estació, 16
07500 MANACOR
Illes Balears

Fecha 07/02/2012

Estimados Sres.:

En relación a la solicitud de suministro que ha tenido la amabilidad de formularnos para la electrificación de un conjunto de edificios de viviendas, con una potencia total de 5.091 kW., situados en el polígono 17 parcela 137 de Portals Nous, término municipal de Calvià, nos complace comunicarle a continuación las condiciones técnicas que son necesarias para atenderla.

Instalaciones de extensión de red

Para poder atender el suministro solicitado es necesario realizar las siguientes instalaciones de extensión:

- Punto de conexión: LAMT PUNTANEGRA
- Instalaciones necesarias: VARIOS CC.DD. Y REDES B.T.

La legislación vigente (Reales Decretos 1955/2.000 y 222/2.008) establece que las instalaciones de extensión que se han de construir a partir del punto de conexión a la red deben ser ejecutadas a cargo del solicitante, según el proyecto de dotación de servicios que requiere la electrificación.

Trabajos a realizar en la red existente por Endesa Distribución Eléctrica

Por razones de seguridad y calidad de suministro, los trabajos relacionados con las instalaciones de extensión que afecten a instalaciones de distribución que ya están en servicio, propiedad de Endesa Distribución Eléctrica, habrán de ser realizados directamente por esta compañía.

De acuerdo con la normativa vigente, estos trabajos serán a cargo del solicitante. En el caso del suministro solicitado consisten en el montaje de los nuevos apoyos con interruptor a instalar para realizar las conversiones, desmontaje y retirada de toda la LAMT existente, trabajos de adecuación sobre Centros de Distribución en servicio para la interconexión con la nueva LSMT a instalar, así como las maniobras y descargos necesarios para ello.

Debido a que en estos momentos no se encuentra definida la estructura de la zona a electrificar, (viales, parcelaciones, ubicación de centros de distribución, etc.) no podemos efectuar el preceptivo informe económico, por ello les rogamos que una vez dispongan de dicha documentación nos la hagan llegar para poder dar continuidad a su petición.

Además el Real Decreto 222/2008, artículo 10, apartado c, indica que los derechos por supervisión de las instalaciones cedidas, previa a su puesta en servicio, habrán de ser abonados por el solicitante a esta Empresa Distribuidora.

En cumplimiento del mencionado Real Decreto, nuestra empresa asume la conexión de las nuevas instalaciones a la red en servicio.



Sant Joan de Déu, 1
07007 Palma de Mallorca
Tel. 971 467711
Fax. 971 461622

El plazo de validez de esta propuesta es de 3 meses.

Instalaciones de enlace.

Las instalaciones de enlace habrán de ser realizadas por un instalador autorizado con arreglo a las normas de la empresa distribuidora, serán accesibles, con cerraduras normalizadas, y podrán ser inspeccionadas por la empresa distribuidora.

Respecto a los equipos de medida de energía, que el usuario puede adquirir en propiedad o alquilar a un tercero, le informamos que ponemos a su disposición nuestro servicio integral con equipos homologados de medida y control, garantizados en régimen de alquiler.

Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección, debiendo aportar para ello el Certificado de la Instalación Eléctrica (CIE) de su instalación de baja tensión, así como el resto de información que le sea requerida.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNE (www.cne.es, apdo. Consumidores / Listado de Comercializadoras).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

Atentamente les saluda,

Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.
Nuevos Suministros y Servicios de Red

Pedro Llompарт Gual

9 ANEXO: INFORME DE LA EMPRESA SOREA DE AGUA POTABLE



Puig de Castellat 1-Bloc 6 local B
07180 Santa Ponça (Llivia)
Tel: 97 094 939 / Fax: 97 094 935

Jose Javier Terrasa Garcias, con D.N.I. 43.111.726-C, en nombre y representación de SOREA S.A., concesionaria del Servicio Municipal de Agua Potable de Calvià y con domicilio profesional en c/Puig de Castellat nº1 bloque 6, local 1-B. Santa Ponça 07180.

EXPONE

Que el 5 de julio de 2010 la Junta de Gobierno Local del Ajuntament de Calvià aprobó por unanimidad adjudicar definitivamente el contrato de "Gestión del servicio municipal de abastecimiento de agua potable, mediante gestión indirecta y en régimen de concesión en los núcleos de población del Término municipal de Calvià que se indican en el Pliego de prescripciones técnicas" a la entidad "Sorea, Sociedad Regional de Abastecimiento de Aguas, S.A." con C.I.F nº A-08.146.367.

Que la previsión de consumo de agua potable del Sector SG-04 Costa d'en Blanes realizada por el promotor se indica en la siguiente tabla:

| PREVISION CONSUMO AGUA POTABLE SECTOR SG-04 COSTA DEN BLANES | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------|-----------|-------------------------------|-------------------|-----------------|--|
| Zona / Uso | m2 Edificabilidad | Nº Viviendas | Ocupantes | Consumo Litro Pax / día | Consumo / día | Consumo m3/ día | |
| EQ-Ra Equipamiento Privado | 18.560,01 | 136 | 2 | 300 | 81.800,00 | 81,8 | |
| EQ-Rb Equipamiento Privado | 10.092,94 | 100 | 2 | 300 | 60.000,00 | 60 | |
| EQ-Rc Equipamiento Privado | 19.646,14 | 200 | 2 | 300 | 120.000,00 | 120 | |
| | 48.308,09 | | | | | | |
| | | | | Consumo Litro M2 / día | | | |
| EQ-Rc Comercial | 4.830,81 | | | 10 | 48.308,09 | 48,31 | |
| EQ-PD Deportivo público | 972,46 | | | | | | |
| F Infraestructuras | 270,75 | | | | | | |
| | 1.243,21 | | | | | | |
| TOTAL | | 436 | | | 209.908,09 | 209,91 | |

SOREA, SOCIEDAD REGIONAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS, S.A.

Jose Javier Terrasa



Ruigdes Castelló, 1 (Moquef, Avda 68)
07100 Santa Ponça (Calaia)
Tel: 971 894 593 / Fax: 971 694 275

Que para abastecer de suministro de agua potable al sector SG-04 de Costa d'en Blanes se debe realizar una conexión sobre la arteria Poniente de distribución de agua potable y que dicha conexión se debe realizar en fundición DN200, cuyo caudal nominal es de 113 m³/h lo que supone un caudal medio diario de 2.712 m³/día.

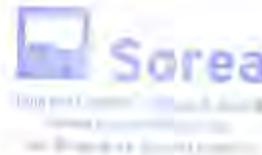
Que el caudal disponible de agua potable en el punto de conexión garantiza poder satisfacer la dotación de agua potable indicada por el promotor de 309,91 m³/día.

Que la actual empresa concesionaria dispone de capacidad suficiente para abastecer el incremento de caudal previsto en el desarrollo del sector SG-04 de Costa d'en Blanes.

SOLICITA

Que habiendo presentado este escrito, tengan a bien aceptarlo y pueda admitirse su contenido para todos los efectos legales y procedentes oportunos.

Calvià, 19 de abril de 2013
Jose Javier Terrasa Garcías
Jefe de distribución



11 ANEXO: NOTAS REGISTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALVIA N°. 1
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS
Página
Fecha 5/5/2012
Hora 11:05

DATOS REGISTRALES
Identificador Unico de Finca: 07021000648385
Número de Finca Registral: 65626 de Calviá 1
Tomo 4419 Libro 1580 Folio 157

DESCRIPCION

URBANA.= Parcela de terreno denominada C.1 en el plano, porción de la parcela B sita en el Sector Portals Nous del PGOU de Calviá. Tiene una superficie de SETENTA MIL CIENTO UN METROS CUADRADOS. Limita: Norte, en línea de quinientos diez metros con cuarenta décimetros cuadrados, con deslinde zona de la autopista de Palma Nova; Sur, con Paseo Calviá; Este, con parcela C.2; y al Oeste, con polígono II y con remanente de la finca S´Hostalet.

En beneficio de la finca 35.998, obrante al folio 113 del libro 670 de Calviá, la cual fue agrupada junto con otras dos formandose la citada finca 65.625, como predio dominante y sobre la finca sirviente inscrita con el número 39.502, obrante al folio 25 del libro 744 de Calviá 1 se ha constituido una servidumbre perpetúa de luces y vistas según consta en la inscripción 2ª del citado predio sirviente.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: AYUNTAMIENTO DE CALVIA
C.I.F.....: P0701100J
Título: SEGREGACION
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación: Pleno dominio de esta finca
Fecha del Título ..: 20-03-2006
Autoridad: AYUNTAMIENTO DE CALVIA
Sede Autoridad: CALVIA
Inscripción: 1ª de fecha 21-03-2006

Sin Cargas

PRESCINDIENDO DE LAS AFECCIONES FISCALES VIGENTES.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

OBSERVACION: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día que en la misma se expresa antes de la apertura del Diario.

Advertencias.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (art. 225 de la L.H.).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal quedado informado de que:

11.36-130605 Memoria Plan Parcial PP-SG-04.docx

desat: 05/06/13 impres: 05/06/13

- a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

- b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALVIÀ N° 1

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2
Fecha 13/11/2012
Hora 16:43

DATOS REGISTRALES

Identificador Unico de Finca: 07021000648361

Número de Finca Registral: 65624 de Calvià 1

Tomo 4419 Libro 1580 Folio 111

DESCRIPCION

RUSTICA.= Porción de terreno identificada como parcela B-1 procedente de la finca S'Hostalet, en término de Calvià, de forma poligonal sensiblemente trapezoidal, destinándose a cultivo de arbóreo de secano -almendros y algarrobos-; mide TRES HECTAREAS SESENTA Y TRES AREAS, CINCUENTA Y OCHO CENTIAREAS y linda: al Norte y Este, terrenos municipales segregados de la finca S'Hostalet, tiempo atrás; por Sur, carretera C-719 de Palma a Andratx -actualmente Paseo Calvià-, aproximadamente entre PK 10,60 y PK 11; Oeste, remanente de la finca matriz de que se segrega, mediante muro existente en veintisiete metros de longitud y nueva linde hasta esquina de inflexión de la linde con los terrenos municipales. No comprende edificación alguna.

En beneficio de la finca matriz número 670, como predio dominante, y sobre la finca inscrita con el número 39.502, obrante al folio 25 del libro 744 de Calvià 1, como predio sirviente, se constituyó una servidumbre perpetua de luces y vistas, según consta en la inscripción 14ª del citado predio dominante -finca registral 670-.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: DONOUVI SL
DNI/NIF.....: B57776650
Estado Civil.....:
Título: Aportación
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter.....:
Participación: Pleno dominio de esta finca
Fecha del Título ...: 28-09-2012
Autoridad: Victor Alonso-Cuevillas Fortuny
Sede Autoridad: Palma de Mallorca
Inscripción: 4ª de fecha 13-11-2012

Libre de cargas y de gravámenes.

12 ANEXO: FICHAS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07011A017001370000HY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
DS DS DISSEMINATS-COSTA 2[A] Poligono 17 Parcela 137 1860002DD6716S - SON CALIU. CALVIA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1876**

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **1.669**

e.coaib.es

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
DS DS DISSEMINATS-COSTA 2[A] Poligono 17 Parcela 137 1860002DD6716S - SON CALIU. CALVIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **1.669** SUPERFICIE SIEMBRA (m²): **391.483** TIPO DE FINCA: **Parcela con un unico inmueble**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

| Uso | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² |
|--------------|----------|--------|--------|---------------|
| APARCAMIENTO | 1 | 00 | 01 | 441 |
| APARCAMIENTO | 1 | 00 | 02 | 123 |
| APARCAMIENTO | 1 | 00 | 03 | 248 |
| APARCAMIENTO | 1 | 00 | 04 | 172 |
| VIVIENDA | 1 | 00 | 05 | 154 |
| VIVIENDA | 1 | 04 | 06 | 154 |

SUBPARCELAS

| Subparcela | CC | Cultivo | IP | Superficie (m²) |
|------------|----|-----------------|----|-----------------|
| a | I | Improductivo | 00 | 0,8993 |
| b | G- | Algarrobo seco | 02 | 3,2381 |
| c | MM | Pinar maderable | 02 | 6,3193 |
| d | G- | Algarrobo seco | 02 | 12,1376 |
| e | AM | Almendra seco | 02 | 14,1636 |
| f | MM | Pinar maderable | 02 | 2,4097 |

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de CALVIA Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/15000

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

Lunes , 7 de Mayo de 2012

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07011A017001550000HX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Poligono 17 Parcela 155 SON CALIU. CALVIA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: **--** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Poligono 17 Parcela 155 SON CALIU. CALVIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--** SUPERFICIE SIEMBRA (m²): **70.257** TIPO DE FINCA: **--**

SUBPARCELAS

| Subparcela | CC | Cultivo | IP | Superficie (m²) |
|------------|----|---------------|----|-----------------|
| a | AM | Almendra seco | 02 | 5,9827 |
| b | MT | Matorral | 00 | 1,9430 |

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de CALVIA Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000

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

Lunes , 7 de Mayo de 2012

13 ANEXO: ENCAUZAMIENTO CUENCA SANT ANDREU

| | | | | |
|--|--------|-------------------------------------|----------|-----------|
|  | | | | |
| Título del Proyecto: | | | | |
| Proyecto Básico del Encauzamiento de la Cuenca de Sant Andreu | | | | |
| Título del Plano: | | | Escala: | |
| PLANTA DETALLADA | | | 1/800 A1 | |
| Situación: | | | | |
| Costa d'en Blanes. T.M. Calvià | | | | |
| El Ingeniero Autor del Proyecto: | | El Ingeniero Director del Proyecto: | | |
| Fdo. Ricardo González Enseñat | | Fdo. | | |
| Modificado: | Clave: | Fecha: | Hoja nº: | Nº Plano: |
| | | JULIO 2.012 | | 02.02 |

En la ficha del PGOU se dice:

- a) *Se deberán garantizar soluciones de drenaje adecuadas, teniendo en cuenta que el sector recibe las aguas de la zona superior de la autopista; el proyecto, firmado por técnico competente, deberá adaptarse a los criterios y a la autorización de la Direcció General de Recursos Hídrics.*

Es por eso que se anexa al presente Plan Parcial el proyecto básico del Encauzamiento de la cuenca de Sant Andreu, que se ha realizado con las directrices y sugerencias de los técnicos de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Este proyecto debe entenderse como una primera aproximación, y que será modificado y/o matizado, bien con la tramitación del presente Plan Parcial, o en la redacción y tramitación del proyecto de urbanización.

14 ANEXO: ROTONDA

| | | |
|---|--|--|
| TÍTOL DEL PROJECTE: CONSTRUCCIÓ NOVA ROTONDA SITUADA AL PK 10+600 DE LA CARRETERA Ma-1c | EMPLAÇAMENT: COSTA DEN BLANES, TM CALVIÀ | ENGINYER REDACTOR: LLORENÇ OLIVER BONET ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS COL. Nº 15.923 |
|---|--|--|

En la ficha del PGOU se dice:

- b) *Sólo se admitirá un único acceso rodado a la carretera Palma-Andrax tal como se plasma en los planos del PG, que deberá adaptarse a los criterios y a la autorización del Departamento de Obras Públicas del Consell de Mallorca, incorporando un proyecto de accesos debidamente firmado y visado por técnico competente.*

Es por eso que se anexa al presente Plan Parcial el proyecto de construcción de nueva rotonda, situada al pk 10+600 de la carretera Ma-1c que se ha realizado con las directrices y sugerencias de los técnicos del Departamento de Obras Públicas del Consell Insular.

Este proyecto debe entenderse como una primera aproximación, y que será modificado y/o matizado, bien con la tramitación del presente Plan Parcial, o en la redacción y tramitación del proyecto de urbanización.

15 ANEXO: PROTECCIÓN ACÚSTICA

Se ha realizado un estudio detallado de las condiciones acústicas del sector, tomando medidas in situ, y haciendo los cálculos pertinentes, y proponiendo las medidas correctoras necesarias para compatibilizar los usos previstos en el Plan Parcial, con la normativa acústica vigente.



- ◆ Entitat d'inspecció segons norma UNE-EN ISO/IEC 17020:2004
- ◆ Avaluacions sonomètriques i vibratòries

AVALUACIÓ SONOMÈTRICA DE LA IMMISSIÓ SONORA REAL EXISTENT ALS TERRENYS DEL FUTUR PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE COSTA D'EN BLANES, FONAMENTALMENT GENERADA PER LA INFRAESTRUCTURA VIÀRIA LLINDANT Ma-1 I Ma-1c.

MODELITZACIÓ DE LA DISTRIBUCIÓ ISOFÒNICA REAL RESPECTE A LA SERVITUD ACÚSTICA VIÀRIA.

El estudio lo ha realizado:



- ◆ Avaluacions sonomètriques i vibratòries
- ◆ Laboratori d'Assaig segons norma UNE-EN ISO/IEC 17025: 2005
- ◆ Entitat d'Inspecció segons norma UNE-EN ISO/IEC 17020: 2004

Bartomeu Rosselló i Boeres
Director Tècnic

Camí de Muntanya n° 14A, Polígon Industrial de Marratxí
Tel. 971 226 538 - Fax: 971 605 589 - e-mail: avalua@avalua.eu
07141 Marratxí - Mallorca (Illes Balears) - www.avalua.eu