

## CONSELLERIA D'HABITATGE I OBRES PÚBLIQUES

Num. 9959

*Acord del Consell de Govern de 15 d'abril de 2011 pel qual s'aproven definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl de PERI-MG del pol. XX, Magaluf de Calvià*

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

Així, d'acord amb l'article 3 de la Llei 5/2008, el 18 de juliol de 2008 el Consell de Govern aprovà la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl, la qual va ser resolta el 6 de març de 2009, i se seleccionà entre d'altres, l'expedient número 50/2008 corresponent a l'oferta de sòl de PERI-MG del pol. XX, Magaluf de Calvià.

Una vegada elaborat l'avanç de les normes subsidiàries d'aquesta reserva estratègica seleccionada i sotmès als informes vinculants de l'Ajuntament de Calvià i el Consell Insular de Mallorca, el 16 d'abril de 2010 el Consell de Govern aprovà inicialment les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl de PERI-MG del pol. XX, Magaluf de Calvià, corresponent a l'expedient 50/2008, i va declarar la suspensió, en els àmbits territorials afectats, de les determinacions del planejament general respectiu.

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

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, en la sessió de 15 d'abril de 2011, adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

'Primer. Aprovar definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl de PERI-MG del pol. XX, Magaluf de Calvià i declarar la utilitat pública de les actuacions i la d'urgent ocupació dels terrenys afectats en el supòsit que sigui necessària l'expropiació per a l'execució correcta de les normes.

Segon. Publicar el present acord, així com les normes subsidiàries i complementàries de planejament de la reserva estratègica de sòl de PERI-MG del pol. XX, Magaluf de Calvià, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.'

Palma, 15 d'abril de 2011

**El secretari del Consell de Govern**  
Albert Moragues Gomila

### Annex

#### **NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. PERI-MG DEL POL. XX, MAGALUF. CALVIÀ. MALLORCA. ABRIL 2011**

#### MEMÒRIA

#### ÍNDEX

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

- 2.1.1. Densitat d'habitatges
- 2.1.2. Habitatges de protecció pública
- 2.1.3. Dotació de sòl per sistemes
- 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà
- 2.2. Criteris de l'ordenació detallada
- 2.3. Descripció de l'ordenació
  - 2.3.1. Sistema viari
  - 2.3.2. Sistema d'espais verds públics
  - 2.3.3. Sistema d'equipaments
  - 2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació
  - 2.3.5. Sostre per a habitatge
- 2.4. Xarxa de serveis
  - 2.4.1. Sanejament
  - 2.4.2. Subministrament d'aigua
  - 2.4.3. Electricitat28
  - 2.4.4. Gas
  - 2.4.5. Telecomunicacions
  - 2.4.6. Reg de zones verdes
  - 2.4.7. Enllumenat públic
  - 2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans
  - 2.4.9. Xarxa viària
3. Quadres de dades
  - 3.1. Quadre de característiques de l'àmbit. Zones i sistemes
  - 3.2. Quadre de característiques en sòl privat. Sòl i sostre
  - 3.3. Quadre de distribució del sostre d'habitatge i usos compatibles per parcel·les residencials
4. Ordenances
  - 4.1. Memòria justificativa
  - 4.2. Règim urbanístic del sòl
  - 4.3. Normes d'edificació i urbanització
5. Estudi econòmic i financer i Pla d'etapes
  - 5.1. Estudi econòmic i financer
  - 5.2. Pla d'etapes..
  6. Annex
    - 6.1. Informe Direcció General de Recursos Hídrics

### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

#### 1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

Els terrenys objecte de la reserva estratègica de sòl es localitzen al municipi de Calvià, concretament en la zona posterior del nucli de Magaluf, entre l'avinguda de les Palmeres i la carretera de Cala Figuera.

Es tracta dels terrenys inclosos en la Marina de Magaluf, els quals conformen el PERI-MG del Polígon XX de Magaluf, coneguts com a 'Es Salobrar de sa Porrassa', qualificats com a sòl urbà pel Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, de data 11 de juliol de 2000.

L'àrea de la reserva estratègica té una superfície total de 392.443 m<sup>2</sup>, i coincideix amb una de les dues unitats d'actuació o fases d'execució proposades de la divisió poligonal del PERI-MG (632.434 m<sup>2</sup>), unitat que recull en el seu perímetre el 100 % de l'ús residencial previst pel Pla Especial.

En tractar-se d'un sòl urbà, els terrenys de l'àmbit de l'actuació estan situats de manera contínua a la trama urbana existent, amb possibilitat de connexió amb tots els seus serveis.

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

El PGOU de Calvià ha estat adaptat al Pla Territorial de Mallorca, amb aprovació definitiva de data 26 de juny de 2009 (BOIB 126, de 28 d'agost de 2009), d'acord amb el qual l'àmbit de la present reserva estratègica queda exclòs de la delimitació de l'ART 8.2 Palmanova-Magaluf.

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

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

#### 1.2. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

L'àmbit d'actuació es troba situat a l'extrem oest del nucli urbà de Magaluf, en el terme municipal de Calvià.

Antigament aquesta zona es corresponia amb una zona humida denominada 'El Salobrar Gran de Magaluf', que presentava una diversitat notable d'espècies endèmiques de gran interès.

La superfície del PERI presenta un pendent bastant uniforme dintre de la zona, el sentit general del qual és nord-oest – sud-est. No obstant això, es poden distingir dues zones més deprimides a la parcel·la destinada a la recreació de l'aiguamoll, amb una diferència de cota de 2 metres entre el seu punt més elevat i el més deprimat.

Actualment l'àmbit es troba bastant degradat a causa de l'estat de deteriorament de les antigues obres d'urbanització, malgrat que es poden destacar els valors mediambientals d'aquesta zona, com són les espècies endèmiques existents, a dia d'avui en perill d'extinció.

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

### 1.3. SITUACIÓ RESPECTE DEL PLANEJAMENT VIGENT

L'ordenació urbanística de l'àmbit d'actuació és la que estableix el Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, aprovat definitivament amb data 11 de juliol de 2000, que classifica els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà a desenvolupar a través d'un Pla Especial de Reforma Interior (PERI).

El PERI-MG, del Polígon XX de l'àrea urbana de Magaluf, amb aprovació provisional per l'Ajuntament de Calvià el 20 de desembre de 2005, amb una superfície de 63,2 Ha, fixa explícitament l'aprofitament urbanístic de l'àrea compresa, així com els seus usos i intensitats.

Consta aprovació municipal de la documentació de l'estudi d'impacte ambiental del PERI-MG, així com del projecte d'estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació de la unitat, amb data 19 de desembre de 2005.

L'àrea objecte de la reserva estratègica té una superfície total de 392.443 m<sup>2</sup>, coincidint amb una de les dues unitats d'actuació o fases d'execució proposades de la divisió poligonal del PERI, la qual recull en el seu perímetre el 100 % de l'ús residencial previst pel Pla Especial.

Cal esmentar que la tramitació de la reserva estratègica i del PERI són completament compatibles.

En data 26 de juny de 2009 es va aprovar definitivament l'adaptació del PGOU de Calvià al PTM, essent aquest el planejament actualment vigent, el qual va crear per a l'esmentat polígon una nova fitxa on s'inclou la modificació del PERI-MG, que passa a anomenar-se PMT-MG. Tot i mantenir les determinacions globals pel que fa a l'edificabilitat i densitat de l'anterior planejament, es varen introduir els requeriments ambientals per al seu desenvolupament, amb l'objecte de conservar i mantenir les zones humides i les espècies protegides detectades.

Així mateix, l'aprovació d'aquest planejament va suposar la concreció de les àrees ART en zones POOT del terme municipal, i s'establí l'àmbit de la present reserva estratègica fora de la delimitació de l'ART 8.2 Palmanova –Magaluf – Portals Vells.

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

### 1.4. SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

L'accés als terrenys de l'àmbit es realitza actualment a través dels eixos viaris següents: al nord pel carrer de Blanc, a l'est per l'avinguda de les Palmeres, al sud pel camí de sa Porrassa i a l'oest per la carretera de Cala Figuera (aquests dos darrers tenen un passeig paral·lel). Així mateix, hi ha altres eixos viaris que travessen els terrenys de nord a sud: el carrer de Góngora, el carrer de Zurbarán i el carrer de Ciudad Real.

Actualment hi ha una línia de transport públic que passa pel camí de sa Porrassa, amb aturades en els dos extrems de l'àmbit d'actuació.

Respecte a les xarxes de serveis existents:

Hi ha evacuació de pluvials en la carretera de Cala Figuera, en el camí de sa Porrassa i en l'avinguda de les Palmeres.

Hi ha xarxa de clavegueram en el carrer de Góngora.

Hi ha una xarxa d'impulsió de sanejament amb 3 estacions de bombament a l'interior de les parcel·les: una a l'oest (que recull el clavegueram d'uns habitatges existents), una altra a l'est, cantonada dels carrers Blanc i Góngora (que recull el clavegueram del carrer Góngora), i una darrera al sud, cantonada camí de sa Porrassa – carrer de Góngora.

Hi ha una xarxa d'aigua regenerada en la carretera de Cala Figuera i en el camí de sa Porrassa.

L'àmbit es troba situat a 1,6 km de l'EDAR de Son Bugadelles.

Hi ha xarxa d'aigua potable en la carretera de Cala Figuera, en el camí de sa Porrassa, en l'avinguda de les Palmeres, en una petita àrea del carrer Góngora (habitatges existents), i en el carrer Galeón.

Hi ha una xarxa elèctrica soterrada de mitjana tensió que travessa l'àmbit, connectada a una línia aèria d'MT provinent de la S.E. Calvià, al Polígon de Son Bugadelles. Hi ha xarxa en els punts següents: a l'oest, travessant els terrenys fins arribar al carrer Ciudad Real (on hi ha un transformador que alimenta els habitatges existents), en el carrer Blanc (on hi ha 2 transformadors, un situat a prop del carrer Ciudad Real i l'altre a l'est, abans d'arribar al carrer Góngora), en el camí de sa Porrassa, en el carrer Zurbarán, en el carrer Góngora (on hi ha 4 transformadors, 2 al sud i 2 al nord, un a cada costat del carrer) i en l'avinguda de les Palmeres.

No es coneixen línies de baixa tensió (fora de petits trams que alimenten edificacions properes) i telèfon dintre de l'àmbit d'actuació.

Hi ha enllumenat públic en la carretera de Cala Figuera, en el camí de sa Porrassa, en el carrer Zurbarán, en el carrer Góngora, en l'avinguda de les Palmeres, en el carrer Blanc i en el carrer Ciudad Real.

La connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua potable, telèfon i electricitat, així com la solució adoptada per a la xarxa de sanejament i gas, es detallaran en el corresponent projecte d'urbanització.

### 1.5. ANÀLISI DELS RISCS

S'ha identificat com a risc ambiental principal de l'àmbit de l'actuació la possibilitat de risc d'inundació pel fet de constituir una de les 'zones humides' litorals de Mallorca, identificada amb el codi Ma-33 - sa Porrassa.

#### 1.5.1. Risc d'inundació

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

D'acord amb el contingut del Decret, l'àmbit d'actuació està inclòs en una zona afectada per inundacions, de tal forma que com defineix el plànol corresponent, la totalitat de la seva superfície es troba afectada pel risc d'inundacions.

La seva delimitació es pot observar al plànol I8 'Anàlisi dels riscos' de la documentació gràfica que s'adjunta.

Aquestes zones de risc estan qualificades amb un nivell de prioritat 3, denominat de 'risc alt excepcional', amb perill alt de vides humanes i danys a béns, pel fet de tractar-se de zones poblades per nuclis de població estables o urbanitzacions.

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

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

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

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

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

3. Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al seu disseny els passos d'aigua necessaris per les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i adequadament dimensionades per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les majors avingudes possibles.

4. S'evitarà la localització d'usos susceptibles de ser danyats per avingudes i inundacions en les zones inundables establint-se una regulació més restrictiva quan menys sigui el període de retorn amb el qual es donen aquests processos.

5. Quan es projectin vies de comunicació que reglamentàriament requereixin autorització per part de l'Administració hidràulica, es delimitarà la modificació de la zona inundable imputable a la construcció d'aquestes, incloent en el seu cas les mesures correctores que siguin necessàries per tal de mantenir la seguretat de persones i béns.

L'article 77 del Pla Hidrològic prohibeix a la zona inundable de 'risc alt excepcional' instal·lacions o activitats singulars com són l'emmagatzematge de residus d'alta toxicitat o perillositat i determinades indústries.

EL 23 de novembre del 2010 es va presentar a la Direcció General de Recursos Hídrics un 'Estudio de Inundabilidad de las Balsas de laminación y Recuperación de Zonas Húmedas del Área Urbana de Magaluf', el qual va rebre informe favorable el dia 28 de març de 2011.

En aquest informe la Direcció General de Recursos Hídrics també informa favorablement sobre aquest planejament urbà, quant a les zones humides a preservar i recuperar.

#### 1.5.2. Altres riscos

La zona que comprèn el PERI no està afectada per cap àrea de protecció de risc d'incendis. Malgrat això, a causa d'estar confrontant amb camps de cultiu, zona APR d'incendis i terreny forestal amb un risc extremadament alt, d'acord amb el mapa de riscos d'incendis de Mallorca, s'ha de tenir en compte el que estableix el Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals a les Illes Balears (INFOBAL), aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel fet de preveure l'exigència de redactar i implantar les actuacions previstes en el desenvolupament de plans d'autoprotecció.

#### 1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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

A continuació s'incorpora el quadre de finques aportades:

#### ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Núm.	Parcel·la	CALVIÀ	Identificació	Propietari	Superfície m2	Superfície %
01	MARINA DE MAGALUF	PERI-MG, Polígon XX	Vistarga SL	392.443	100,00%	
	<b>Total àmbit de l'actuació</b>				<b>392.443</b>	<b>100%</b>

#### 2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ DETALLADA

##### 2.1. OBJECTIUS DE LA RESERVA ESTRATÈGICA

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

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

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

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

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

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

1. La idoneïtat en la ubicació física de l'àmbit i la seva situació en relació amb els sistemes generals i d'altres elements urbans significatius existents.

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

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

4. La millora assolida amb les cessions de sòl per a espais lliures i equipaments públics per a l'ús dels ciutadans.

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

Com ja s'ha esmentat, la reserva estratègica de sòl objecte de les presents normes subsidiàries afecta una part del PERI-MG del Polígon XX de Magaluf, inclòs en el PGOU de Calvià i conegut com a 'El Salobrar de sa Porrassa'.

L'aprovació de les presents normes subsidiàries implica la delimitació de dues unitats d'actuació: la unitat de la reserva estratègica de sòl que es gestionarà i executarà d'acord amb les previsions de la Llei 5/2008; i la unitat que conté tots els terrenys del PERI 'sa Porrassa' no afectats per la reserva estratègica de sòl, la qual es gestionarà i executarà d'acord amb les previsions del PGOU de Calvià i del planejament de desenvolupament.

##### 2.1.1. Densitat d'habitatges

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

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

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

Superfície inclosa en l'àmbit de l'actuació: 392.443,00 m2.

Densitat màxima (180 hab./ha): 7.064 habitants (2.825 habitatges).

Edificabilitat màxima: 0,75 x 392.443,00 m2 = 294.332,25 m2.

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

L'edificabilitat màxima assignable a cada un dels diferents usos en la

redacció de l'ordenació de l'àmbit d'actuació és la següent:

Edificabilitat total:  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 294.332,25 \text{ m}^2$ .  
 Edificabilitat ús habitatge:  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 235.465,80 \text{ m}^2$ .  
 Edificabilitat altres usos:  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 58.866,45 \text{ m}^2$ .

La present reserva estratègica de sòl proposa una superfície de sòl lucratiu de 85.217 m<sup>2</sup>, i es destina la resta, 307.226 m<sup>2</sup>, a sòl no lucratiu.

Els aprofitaments i la densitat d'habitatges resultants en l'àmbit de la reserva estratègica, molt inferiors als permesos per la Llei 5/2008, són els següents:

Superfície sòl lucratiu: 85.217,00 m<sup>2</sup>.  
 Densitat d'habitatges: 31 hab./ha = 1.216 habitatges (486 habitatges).  
 Edificabilitat total: = 62.500,00 m<sup>2</sup>. ( $0,733 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 85.217 \text{ m}^2$ ).  
 Edificabilitat ús habitatge:  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 62.500,00 \text{ m}^2 = 50.000,00 \text{ m}^2$ .  
 Edificabilitat altres usos:  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 62.500,00 \text{ m}^2 = 12.500,00 \text{ m}^2$ .

#### 2.1.2. Habitatges de protecció pública

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

Com a conseqüència d'aquests percentatges mínims, i tenint en compte que l'edificabilitat total prevista en l'àmbit de l'actuació és de 62.500,00 m<sup>2</sup>, l'edificabilitat mínima corresponent a habitatges de protecció pública resulta de 9.375,00 m<sup>2</sup>.

Segons el mateix article 2.b, en el supòsit d'haver-hi habitatge de preu taxat, els propietaris i els promotors dels terrenys han d'efectuar les cessions de sòl que legalment procedeixin, amb la particularitat que la cessió de l'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 16.1.b) de la Llei de sòl 8/2007, de 28 de maig, serà del 15 % del total de la reserva.

Aquesta cessió s'ha de dur a terme assignant a l'ajuntament respecte al sòl urbanitzat corresponent a l'esmentat percentatge de cada un dels usos d'habitatge lliure, habitatge taxat i habitatge de protecció pública. El sòl esmentat es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública i els terrenys corresponents a aquesta cessió s'hauran de lliurar urbanitzats a l'Administració.

Aquesta reserva estratègica de sòl preveu una cessió a l'Ajuntament de Calvià del 16,06 % de l'edificabilitat total d'ús residencial, així com del 20 % de l'edificabilitat d'altres usos compatibles amb el residencial, percentatges superiors als exigits pel fet d'haver optat pel model d'habitatge de preu taxat.

Aquestes Normes compleixen també l'article 6 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, segons el qual s'exigeix una reserva mínima d'habitatges de protecció pública d'un 30 % del sostre edificable d'ús residencial, per a aquells sòls urbans no consolidats integrats en una unitat d'execució.

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

#### 2.1.3. Dotació de sòl per a sistemes

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

D'acord amb l'article 83 de la Llei de sòl de 1976, els propietaris de sòl urbà han de cedir gratuïtament als ajuntaments respectius els terrenys destinats a vials, parcs, jardins públics i centres d'educació al servei del polígon o unitat d'actuació corresponent.

La fitxa del PGOU de Calvià estableix per a l'àrea total del PERI (632.434 m<sup>2</sup>) una càrrega de cessió per a l'equipament públic i per a comunicació i infraestructures de 367.434 m<sup>2</sup>.

L'àmbit objecte de la reserva estratègica té una dimensió de 392.443 m<sup>2</sup>, de la qual es preveu una cessió de sòl de 307.226 m<sup>2</sup>, percentatge molt superior

a l'exigit pel PGOU de Calvià, establert de la manera següent:

1.	Espai lliure públic:	220.541 m <sup>2</sup>
2.	Equipament públic aparcament:	20.907 m <sup>2</sup>
3.	Equipament públic edificable general:	36.426 m <sup>2</sup>
4.	Infraestructura viària:	29.352 m <sup>2</sup>
	Total superfície cessió:	307.227 m <sup>2</sup>

#### 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà

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

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

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

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

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

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

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

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

La plantació d'espècies autòctones protegeix i enforteix l'ecosistema local existent, ja que la plantació s'integra i continua xarxes de fauna i flora existents.

S'han de preveure elements de mobiliari i plantacions que proporcionin protecció enfront del vent i del sol, no només per tal de fer agradable i habitable la urbanització, sinó també per tal d'evitar la ràpida evaporació de l'aigua de reg. Aquests elements poden ser, per exemple, pèrgoles, murs baixos o alts, plantació d'illes vegetatives d'espècies altes o arbustives amb fullatge dens. A les zones enjardinades s'han d'utilitzar productes que millorin la capacitat d'emmagatzematge d'aigua del terra i substrats en superfície que evitin la ràpida evaporació de l'aigua de reg.

És favorable mantenir zones vegetatives existents que ja formen un ecosistema estable i integrar plantacions noves de tal forma que s'estableixin corredors verds.

Accions positives sobre l'entorn:

Cada urbanització nova modifica el microclima existent i genera el seu

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

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

Per tal de fomentar el trànsit alternatiu al trànsit de vehicles motoritzats privats, no només s'han de preveure camins i rutes còmodes sense obstacles per als usuaris d'aquests mitjans de transport alternatius dins de l'àmbit del planejament, sinó també s'han d'estudiar les connexions i la integració a la xarxa general d'aquests camins. A la vegada, s'han de preveure totes les instal·lacions necessàries com són, per exemple, àrees de descans en camins de vianants o vies ciclistes, suficients places d'aparcament adequades per a bicicletes, pròximes a les entrades de zones d'equipaments i residències, parades de transport públic fàcilment accessibles en punts estratègics, etc.

## 2.2. CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DETALLADA

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

- Integrar el nou creixement residencial en la trama urbana preexistent, així com fomentar la riquesa i diversitat en les tipologies edificatòries, en els espais públics, en els serveis i en els usos.
- Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui urbanísticament i arquitectònicament.
- Distribuir el sòl destinat a espais lliures verds, de manera que sigui fàcilment accessible, afavorint la connectivitat amb d'altres espais públics relacionats.
- Afavorir la continuïtat dels recorreguts amb prioritat per als vianants, de les traces dels carrers preexistents i dels itineraris dels serveis de transport públic.
- Integrar les mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.

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

## 2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

L'àmbit de l'actuació està situat a l'extrem oest del nucli urbà de Magaluf, en el terme municipal de Calvià.

Es tracta dels terrenys inclosos en la Marina de Magaluf, classificats amb el règim de sòl urbà, que actualment disposen d'una sèrie de vials perimetrals, connectats amb la trama urbana de Magaluf.

L'àmbit queda limitat a est i oest per dos vials importants que es desenvolupen segons un eix nord-sud. Per una banda, limita a l'oest amb la carretera de Cala Figuera, que connecta directament amb l'autovia de Ponent, mentre que a l'est limita amb el carrer Góngora, extensió de l'avinguda de Cas Saboners, via principal d'accés a Magaluf des de la carretera Ma-1c Palma-Andratx.

Entre el carrer Góngora i l'avinguda de les Palmeres, aquesta darrera completament integrada en la trama urbana de Magaluf, queden delimitats uns solars també inclosos en l'àmbit de l'actuació.

A l'àrea de la reserva estratègica es crea un vial perpendicular als anteriors, que uneix la carretera de Cala Figuera amb el carrer Góngora i constitueix

l'eix vertebrador en sentit est-oest de l'àrea de la reserva estratègica, a partir de la qual es preveuen una sèrie de carrers en sentit nord-sud, als costats dels quals s'organitza l'ordenació dels edificis.

L'ordenació de l'àmbit respon a les preexistències del lloc, a la trama urbana en què s'inscriu, així com a una sèrie d'àrees de sòl, ben delimitades, destinades a microreserves, recuperació de zones humides i protecció d'espècies, definides pel Pla de Recuperació de les 'saladines endèmiques' del Prat de Magaluf, i a la Cartografia Vegetal de les Zones Humides de les Illes Balears (2006).

D'aquesta manera, l'ordenació queda marcada no per l'edificació sinó per l'espai lliure públic, el qual es concentra en les àrees de microreserva i recuperació de zones humides, que coincideixen pràcticament amb la meitat de l'àmbit d'actuació.

En l'altra meitat, a l'oest, s'ha organitzat l'edificació de forma que es diferencien clarament dues àrees. Per un costat, la reserva de sòl destinada a habitatge plurifamiliar, situada al sud de la via que es crea dintre de l'àmbit, i per l'altra, la reserva destinada a altres usos, la qual s'ubica estratègicament al nord d'aquesta via, a l'extrem oest de l'àmbit, al costat d'una rotonda existent en la carretera de Cala Figuera, i que constitueixen una àrea molt ben comunicada.

L'ordenació de l'edificació destinada a edificis residencials respon a la necessitat d'adaptar-se a un perímetre irregular i d'integrar en el seu propi sistema d'espais lliures les àrees de protecció d'espècies definides en la zona.

D'aquesta forma, l'edificació respon a una tipologia de blocs aïllats, amb una alçada equivalent a planta baixa i dues plantes pis, organitzats respecte dels nous vials d'accés i disposats segons criteris d'assolellament, ventilació creuada, creació d'espais lliures interiors, etc.

La previsió d'aparcament per a turismes està prevista en superfície, organitzada a l'entorn dels vials d'accés als diferents grups d'edificació.

### 2.3.2. Sistema viari

L'àmbit de la reserva estratègica està delimitat perimetralsment per vials integrats en la trama urbana de Magaluf i, per tant, plenament urbanitzats, amb tots els serveis.

El límit oest de l'àmbit el constitueix la carretera de Cala Figuera, la qual connecta directament amb l'autovia de Ponent. A l'est, l'àmbit està travessat en sentit nord-sud pel carrer Góngora, carrer que connecta pel nord amb l'avinguda de Cas Saboners, que envolta tot el nucli urbà de Magaluf i constitueix la via principal d'accés a la carretera Ma-1c Palma-Andratx.

A l'interior de l'àmbit es crea un vial en sentit est-oest, que uneix els dos vials esmentats i constitueix l'eix vertebrador de la reserva de sòl. S'ha previst una secció de 16 m, dels quals 7 m són per a la carretera de circulació; 2,5 m per als aparcaments, i dues franges de 3,5 m a cada costat, per al pas de vianants.

A partir d'aquest vial principal es crearan una sèrie de vies perpendiculars a aquest, amb una previsió de secció d'11 m. D'aquests vials sortiran a la vegada carrers de menor secció, els quals donaran accés als blocs d'habitatges i sobre els quals s'organitzaran les àrees d'aparcament.

A part dels aparcaments en superfície, que s'han previst al llarg dels diferents vials, s'han definit dues àrees d'aparcament públic amb una capacitat aproximada de 947 places i 20.907 m<sup>2</sup>.

### 2.3.3. Sistema d'espais verds públics

La proposta d'ordenació de l'àmbit de l'actuació està condicionada principalment pel Pla de Recuperació de les 'saladines endèmiques' del Prat de Magaluf.

Aquest Pla defineix una sèrie d'espais destinats a microreserves, zones de recuperació de zones humides i polígons de protecció d'espècies, a l'entorn dels quals s'ha organitzat l'espai verd lliure públic de l'àmbit, el qual queda pràcticament concentrat a l'est d'aquest, i ocupen pràcticament la meitat de la superfície de la reserva.

### 2.3.4. Sistema d'equipaments

La proposta d'ordenació ha optat per una disposició dels equipa-

ments als extrems de l'àmbit d'actuació, per tal d'aconseguir que actuïn com a elements d'integració entre àrees urbanes amb usos diferents i també amb la intenció d'afavorir i potenciar la connexió de l'àmbit amb el teixit urbà existent.

Concretament, s'han previst quatre àrees d'equipament genèric, totes dotades de bona accessibilitat, situades a prop de la rotonda de la carretera de Cala Figuera, o bé en la confluència de carrers amb l'avinguda Góngora. Totes es localitzen properes a importants àrees d'aparcament en superfície.

### 2.3.5. Sòl d'ús privat i edificació

L'ús de sòl residencial s'ha concentrat al sud de la via de nova creació que travessa l'àmbit de l'actuació amb direcció est-oest.

S'ha disposat adaptant-se a la geometria irregular de l'àmbit, així com a les zones destinades a microreserves o recuperació de zones humides.

Es distingeix una àrea residencial de promoció pública d'ús habitatge, de 10.037,00 m<sup>2</sup>, situada a l'extrem oest de la reserva, al costat d'una àrea d'equipaments, així com dues àrees residencials de promoció privada, situades a continuació de l'anterior, i separades entre si per una àrea d'espai lliure públic.

Les parcel·les de la reserva destinades a sòl residencial d'ús habitatge privet compten amb una superfície total de 52.462,00 m<sup>2</sup>.

La tipologia edificatòria proposada correspon a una tipologia de blocs aïllats, amb una alçada equivalent a planta baixa i dues plantes pis, organitzades respecte dels nous vials d'accés, i disposats segons criteris d'asselellament, ventilació creuada, creació d'espais lliures interiors, etc.

### 2.3.6. Sostre per a habitatge

D'acord amb els requeriments de la Llei 5/2008, la reserva estratègica de sòl reserva un 50 % de l'edificabilitat total proposada en el sector (62.500 m<sup>2</sup>) per a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, i es destina un mínim del 15 % (9.375 m<sup>2</sup>) als de protecció pública.

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

El 50 % de l'edificabilitat restant (31.250 m<sup>2</sup>), correspon a l'edificació d'habitatges de preu lliure, així com als usos permesos no residencials (comercials).

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

Aquest sostre suposa un total de 12.500 m<sup>2</sup>; la resta de superfície construïda es distribueix de la manera següent entre els diferents tipus d'habitatge:

#### QUADRE DE DISTRIBUCIÓ DELS TIPUS D'HABITATGES

TIPUS	NRE. HABITATGES	SUP. CONSTRUÏDA	% S.C.
DE PREU TAXAT	213	21.875,00 m <sup>2</sup>	43,75%
HPP	91	9.375,00 m <sup>2</sup>	18,75%
LLIURE	182	18.750,00 m <sup>2</sup>	37,50%
<b>TOTAL</b>	<b>486</b>	<b>50.000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

La tipologia edificatòria proposada respon a una tipologia de blocs aïllats, amb una alçada equivalent a planta baixa i dues plantes pis, organitzades respecte dels nous vials d'accés, i disposats segons criteris d'asselellament, ventilació creuada, creació d'espais lliures interiors, etc.

D'acord amb l'article 2.b de la Llei 5/2008, aquesta reserva estratègica de sòl preveu una cessió a l'ajuntament del 16,06 % de l'edificabilitat total amb ús residencial habitatge, així com del 20 % de l'edificabilitat d'altres usos compatibles amb el residencial.

Cessió edificabilitat amb ús residencial habitatge:  
16,06 % (50.000 m<sup>2</sup>) = 8.030 m<sup>2</sup> (= 78 habitatges)

Aquesta cessió es durà a terme assignant a l'ajuntament respectiu el sòl

urbanitzat corresponent a l'esmentat percentatge de cada un dels usos d'habitatge lliure, habitatge taxat i habitatge de protecció pública. Aquest sòl es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Cessió edificabilitat d'altres usos compatibles amb el residencial:  
20 % (12.500 m<sup>2</sup>) = 2.500 m<sup>2</sup>

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

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

### 2.4. XARXA DE SERVEIS

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

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

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

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

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

#### 2.4.1. Sanejament

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

Actualment existeix una xarxa d'impulsió de sanejament amb 3 estacions de bombament a l'interior de les parcel·les (vegeu punt 1.4.). Ja que l'àmbit es troba situat en depressió respecte als terrenys circumdants, i la xarxa d'impulsió existent està en servei, s'haurà de resoldre en el projecte d'urbanització la integració de la instal·lació existent amb les noves instal·lacions necessàries. Tot això d'acord amb l'ajuntament de Calvià i Calvià 2000 SA.

Així mateix, s'haurà de tenir especial cura del disseny i dimensionament de la xarxa de pluvials per tal de reduir el risc d'inundacions.

#### 2.4.2. Subministrament d'aigua

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

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

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

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

### 2.4.3. Electricitat

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

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

La xarxa elèctrica soterrada d'MT, que travessa actualment l'àmbit, s'haurà d'integrar en la nova xarxa a projectar.

Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa d'MT, que contindran els quadres de distribució en baixa tensió. Es preveurà espai suficient perquè aquests centres de transformació estiguin ubicats (integrats) en edificis destinats a altres usos. Aquests centres de transformació compliran les condicions tècniques per a centres de transformació de l'empresa distribuïdora.

Es projectaran xarxes soterrades de baixa tensió que compliran les condicions tècniques per a xarxes soterrades de baixa tensió de l'empresa distribuïdora. Les xarxes seran en bucle tancat.

### 2.4.4. Gas

Es projectarà una xarxa de distribució de gas natural d'acord al que disposa el Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11. També es compliran en tot moment les normes pròpies de la companyia que haurà de rebre l'obra i fer-se càrrec del servei.

### 2.4.5. Telecomunicacions

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

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

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

### 2.4.6. Reg de zones verdes

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

### 2.4.7. Enllumenat públic

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

### 2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans

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

Cada habitatge comptarà amb un espai d'emmagatzematge immediat.

### 2.4.9. Xarxa viària

L'ordenació de l'àmbit preveu 2 tipus de vials. Uns seran per a trànsit rodat i els altres seran vials per a vianants. Tant uns com els altres hauran de complir el que preveu el DB SI 5 del CTE, respecte a condicions d'aproximació i entorn dels edificis.

Els vials per a vianants tindran restringit el trànsit rodat i prioritzaran el seu ús per a vianants i bicicletes. Independentment d'això, hauran de ser aptes per a trànsit rodat i concretament en tot allò que obliga el DB SI 5 del CTE per al seu ús pels vehicles dels bombers. En cap cas es permetran obstacles físics que impedeixin l'accés d'aquests vehicles a les façanes dels edificis.

Així mateix, també s'aprofitaran aquests vials per al pas de les infraestructures soterrades que s'han descrit anteriorment.

## 3. QUADRES DE DADES

### 3.1. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT. ZONES I SISTEMES

<i>Sistemes</i>	<i>Superfície</i>	<i>%</i>
Xarxa viària	50.259,00 m <sup>2</sup>	12,80%
Espais verds	220.541,00 m <sup>2</sup>	56,20%
Equipaments	36.426,00 m <sup>2</sup>	9,28%
<b>Total sistemes</b>	<b>307.226,00 m<sup>2</sup></b>	<b>78,28%</b>

<i>Zones</i>	<i>Superfície</i>	<i>%</i>
Residencial	62.499,00 m <sup>2</sup>	21,72%
Comercial	22.718,00 m <sup>2</sup>	21,72%
<b>Total zones</b>	<b>85.217,00 m<sup>2</sup></b>	<b>21,72%</b>

Superfície total de l'àmbit de  
de l'actuació

**392.443,00 m2**      **100%**

### 3.2. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES EN SÒL PRIVAT. SÒL I SOSTRE

Zones sòl privat	Superfície	Sostre
- Ús habitatge	52.462,00 m2	41.970,00 m2
- Altres usos compatibles	18.552,00 m2	10.000,00 m2
<b>Total sòl privat</b>	<b>71.014,00 m2</b>	<b>51.970,00 m2</b>

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

PARCEL·LES	SUPERFÍCIE SÒL COMPAT. (m2)	SOSTRE ALTRES USOS (m2)	SOSTRE HABITATGES (m2)	SOSTRE TOTAL (m2)	HABITATGES PROTEGITS	HABITATGES PREU TAXAT	HABITATGES LLIURES
AJUNTAMENT	10.037,00 4.166,00	2.500,00	8.030,00	10.530,00	15	34	29
PRIVADES	52.462,00 18.552,00	10.000,00	41.970,00	51.970,00	76	179	153
<b>TOTAL</b>	<b>85.217,00</b>	<b>12.500,00</b>	<b>50.000,00</b>	<b>62.500,00</b>	<b>91</b>	<b>213</b>	<b>182</b>

Nombre d'habitatges: 486

Densitat bruta d'habitatges: 31 hab./ha

## 4. ORDENANCES

### 4.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

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

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

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a la zona residencial, s'ha tingut en compte l'ordenança predominant als envoltants de l'àmbit, Residencial Plurifamiliar RP-1, d'acord amb la qual s'ha establert una nova ordenança RP-6, en la qual queden modificats els paràmetres corresponents a superfície edificable, intensitat d'ús i ocupació.

Aquesta nova tipologia és similar a la turística prevista pel PGOU vigent i coherent amb l'existent a les zones turístiques T i a les zones residencials dels envoltants.

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a la zona d'altres usos, compatibles amb el residencial, s'ha tingut en compte l'ordenança Comercial C, d'acord amb la qual s'ha establert una nova ordenança C-1, en la qual queda modificat el paràmetre corresponent a superfície edificable.

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a la Zona d'Equipaments s'ha utilitzat l'ordenança definida pel Pla General de Calvià, Equipament EQ-P, de la qual no s'ha hagut de modificar cap dels paràmetres.

### 4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### 4.2.1. Usos específics i tipologies

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

Quadre de zones:

	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE (m2s)	%
RP-6	Zona Residencial Plurifamiliar Grau 6	62.499,00	15,92
C	Zona Altres Usos Comercial	22.718,00	5,79
EQ-P	Zona Equipament Genèric	36.426,00	9,28
EL-P	Espai Lliure Públic	220.541,00	56,20
VL	Vials I Aparcaments	50.259,00	12,81
TOTAL		392.443,00	100,00

#### 4.2.2. Definició d'alineacions

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

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

### 4.3. NORMES D'EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ

#### 4.3.1. Fitxes urbanístiques

A continuació s'adjunten les fitxes dels paràmetres que regulen les condicions d'edificació de cada zona i subzona d'ordenances en sòl urbà, segons la categoria que els correspon. (Adaptació del PGOU de Calvià al PTM, aprovada amb data 26/06/2009. BOIB 28/08/2009)

#### 4.3.2. Zona de residència plurifamiliar. Subzona RP-6. Residència plurifamiliar en grau 6.



ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: RESIDÈNCIA SUBZONA: RP-6  
 PLURIFAMILIAR RP. (Art .10.23 Adaptació PGOU al  
 PTM- BOIB 28.08.2009-)

MUNICIPI: CALVIÀ

SISTEMA D'ORDENACIÓ

SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

EDIFICACIÓ AÏLLADA

PLA: PGOU CALVIÀ

ÚS GLOBAL

RESIDÈNCIAL

PLURIFAMILIAR

ÚS CARACTERÍSTIC ÚNIC: HABITATGE PLURIFAMILIAR

PARÀMETRES URBANÍSTICS

PARCEL·LA

Parcel·la mínima 3.600 m2

Front mínim de parcel·la 30,00 m

POSICIÓ de l'edificació

Distància mínima a façana H/2>5

Distància mínima a partions laterals H/2>5

Separació mínima entre edificacions H/2>5

INTENSITAT

Superfície edificable 0,80 m2/ m2

Ocupació màx. 35%

VOLUM I FORMA

Nombre màxim de plantes B+2P

Alçada màxima reguladora (H) 10,00m

Índex Intensitat ús. 1viv/102,88m2

Nre. habitatges total 486

Alçada total (h) 12,00m

Soterranis En la part de parcel·la edificable

ALTRES CONDICIONS

- S'haurà d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.

- La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a 1 plaça per cada 100 m2 construïts o fracció.

- Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar arbratge frondós.

- No es permeten més de dos accessos per parcel·la des del domini públic.

- La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a 1 plaça per cada 100 m2 construïts o fracció.

- Hauran de quedar reflectides les determinacions establertes pel Decret 40/2005, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions.

- S'hauran de preservar les àrees indicades en el plànol d'ordenació com a 'Protecció d'espècies', 'Recuperació d'aiguamolls' i 'Manteniment d'aiguamolls'.

En tot el que no estableix aquesta fitxa s'estarà a les condicions d'ús i d'edificació de la Zona RP-1, en la redacció actualment vigent, així com a les condicions generals de planejament municipal.

4.3.3. Zona Comercial C

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: COMERCIAL C.

(Art 10.29 Adaptació PGOU al PTM- BOIB 28.08.2009-)

MUNICIPI: CALVIÀ

SISTEMA D'ORDENACIÓ

SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

USOS DETALLATS

ÚS DOMINANT

. COMERCIAL

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

EDIFICACIÓ AÏLLADA

USOS COMPATIBLES

. MAGATZEM

. SERVEIS

. ESTABLIMENTS PÚBLICS

. SOCIOCULTURAL

. DOCENT

. ASSISTENCIAL

. ADMINISTRATIU

. SANITARI

. ESPORTIU

. RELIGIÓS

. APARCAMENTS VEHICLES

. INSTAL·LACIONS URBANES

. TELECOMUNICACIONS

. ESPAIS LLIURES

PÚBLICS/PRIVATS

QUALIFICACIÓ: C

PLA: PGOU CALVIÀ

ÚS GLOBAL

COMERCIAL

USOS INCOMPATIBLES

. RESIDENCIAL

. INDÚSTRIES

. TURÍSTIC

. XARXA VIÀRIA

. TRANSPORT

. FUNERARI

. BENZINERES

PARÀMETRES URBANÍSTICS

PARCEL·LA

Parcel·la mínima 1.200 m2

Front mínim de parcel·la 25,00 m

POSICIÓ de l'edificació

Distància mínima a façana 5,00 m

Distància mínima a partions laterals 5,00 m

Separació mínima entre edificacions 5,00 m

INTENSITAT

Superfície edificable 0,60 m2/ m2

IEN sobre parcel·la neta. —

Ocupació màx. 50%

VOLUM I FORMA

Nombre màxim de plantes B+1P

Alçada màxima reguladora 8,00 m

Alçada total 10,00 m

Soterranis En la part de parcel·la edificable

ALTRES CONDICIONS

- Les condicions de l'edificació han d'adaptar-se a les especials característiques de l'equipament i de la legislació específica reguladora.

- No és possible implantar un ús complementari dels permesos sense l'existència del principal o característic, i aquell no pot superar la proporció màxima del 50 % de la intensitat d'ús del característic que es projecti.

- La dotació mínima d'aparcament no serà inferior a 1 plaça per cada 50 m2 construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar arbratge frondós.

- S'haurà d'enjardinar o arbrar l'espai lliure de parcel·la no reservada per a usos específics.

- Hauran de quedar reflectides les determinacions establertes pel Decret 40/2005, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions.

- S'hauran de preservar les àrees indicades en el pla d'ordenació com a 'Protecció d'espècies', 'Recuperació d'aiguamolls' i 'Manteniment d'aiguamolls'.

En tot el que no es trobi establert en aquesta fitxa s'estarà a les condicions generals del planejament municipal.

4.3.4. Zona Comercial C-1.

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: COMERCIAL C.

(Art 10.29 Adaptació PGOU al PTM- BOIB 28.08.2009-)

MUNICIPI: CALVIÀ

QUALIFICACIÓ: C-1

PLA: PGOU CALVIÀ

SISTEMA D'ORDENACIÓ  
SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA  
USOS PORMENORITZATS  
Ús DOMINANT  
. COMERCIAL

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA  
EDIFICACIÓ AÏLLADA

Usos COMPATIBLES  
. MAGATZEM  
. SERVEIS  
. ESTABLIMENTS PÚBLICS  
. SOCIOCULTURAL  
. DOCENT  
. ASSISTENCIAL  
. ADMINISTRATIU  
. SANITARI  
. ESPORTIU  
. RELIGIÓS  
. APARCAMENTS VEHICLES  
. INSTAL·LACIONS URBANES  
. TELECOMUNICACIONS  
. ESPAISLLIURES  
PÚBLICS/PRIVATS

ÚS GLOBAL  
COMERCIAL

Usos INCOMPATIBLES  
. RESIDENCIAL  
. INDÚSTRIES  
. TURÍSTIC  
. XARXA VIÀRIA  
. TRANSPORT  
. FUNERARI  
. BENZINERES

#### PARÀMETRES URBANÍSTICS

##### PARCEL·LA

Parcel·la mínima 1.200 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la 25,00 m

##### INTENSITAT

Superfície edificable 0,54 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>  
IEN sobre parcel·la neta. —  
Ocupació màx. 50%

##### POSICIÓ de l'edificació

Distància mínima a façana 5,00 m  
Distància mínima a partions laterals 5,00 m  
Separació mínima entre edificacions 5,00 m

##### VOLUM I FORMA

Nombre màxim de plantes B+1P  
Alçada màxima reguladora 8,00 m  
Alçada total 10,00 m  
Soterranis En la part de parcel·la edificable

#### ALTRES CONDICIONS

- Les condicions de l'edificació han d'adaptar-se a les especials característiques de l'equipament i de la legislació específica reguladora.
  - No és possible implantar un ús complementari dels permisos sense l'existència del principal o característic, i aquell no pot superar la proporció màxima del 50 % de la intensitat d'ús del característic que es projecti.
  - La dotació mínima d'aparcament no serà inferior a 1 plaça per cada 50 m<sup>2</sup> construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar arbratge frondós.
  - S'haurà d'enjardinar o arbrar l'espai lliure de parcel·la no reservada per a usos específics.
  - Hauran de quedar reflectides les determinacions establertes pel Decret 40/2005, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions.
  - S'hauran de preservar les àrees indicades en el pla d'ordenació com a 'Protecció d'espècies', 'Recuperació d'aiguamolls' i 'Manteniment d'aiguamolls'.
- En tot el que no es trobi establert en aquesta fitxa s'estarà a les condicions generals del planejament municipal.

#### 4.3.5. Zona Equipaments EQ. Qualificació EQ-P.

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: EQUIPAMENTS  
(Art 10.31 Adaptació PGOU al PTM- BOIB 28.08.2009-)

MUNICIPI: CALVIÀ

SISTEMA D'ORDENACIÓ  
VOLUMETRIA ESPECÍFICA

USOS DETALLATS

Ús DOMINANT  
. SOCIOCULTURAL  
. DOCENT  
. ASSISTENCIAL  
. ESPORTIU  
. RECREATIU  
. SANITARI  
. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA  
LLIURE

Usos COMPATIBLES  
. RESIDENCIAL COMUNITÀRIA  
. MAGATZEM  
. COMERCIAL  
. SERVEIS  
. ESTABLIMENTS PÚBLICS  
. RELIGIÓS  
. FUNERARI  
. APARCAMENTS VEHICLES  
. INSTAL·LACIONS URBANES  
. TELECOMUNICACIONS  
. ESPAISLLIURES  
PÚBLICS/PRIVATS

QUALIFICACIÓ: EQ-P

PLA: PGOU CALVIÀ  
ÚS GLOBAL  
EQUIPAMENTS

Usos INCOMPATIBLES  
. RESIDENCIAL  
. INDÚSTRIES  
. TURÍSTIC  
. XARXA VIÀRIA  
. TRANSPORT

#### PARÀMETRES URBANÍSTICS

##### PARCEL·LA

Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la 10,00 m

##### INTENSITAT

Superfície edificable 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>  
IEN sobre parcel·la neta. —  
Ocupació màx. —

##### VOLUM I FORMA

##### POSICIÓ de l'edificació

Distància mínima a façana 3,00 m  
Distància mínima a partions laterals 3,00 m  
Separació mínima entre edificacions 3,00 m

Nombre màxim de plantes B+2P  
Alçada màxima reguladora 12,00 m  
Alçada total 14,00 m  
Soterranis En la part de parcel·la edificable

#### ALTRES CONDICIONS

- Les condicions de l'edificació s'han d'adaptar a les especials característiques de l'equipament i de la legislació específica reguladora.
  - No és possible implantar un ús complementari dels permisos sense l'existència del principal o característic, i aquell no pot superar la proporció màxima del 5 % de la intensitat d'ús del característic que es projecti.
  - La dotació mínima d'aparcament no serà inferior a 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar arbratge frondós.
  - S'haurà d'enjardinar o arbrar l'espai lliure de parcel·la no reservada per a usos específics.
  - Hauran de quedar reflectides les determinacions establertes pel Decret 40/2005, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions.
  - S'hauran de preservar les àrees indicades en el pla d'ordenació com a 'Protecció d'espècies', 'Recuperació d'aiguamolls' i 'Manteniment d'aiguamolls'.
- En tot el que no es trobi establert en aquesta fitxa s'estarà a les condicions generals del planejament municipal.

#### 4.3.6. Zona Espais Lliures EL. Qualificació EL-P

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: ESPAI LLIURE PÚBLIC  
(Art 10.32 Adaptació PGOU al PTM- BOIB 28.08.2009-)

MUNICIPI: CALVIÀ

QUALIFICACIÓ: EL-P

PLA: PGOU CALVIÀ

SISTEMA D'ORDENACIÓ  
**VOLUMETRIA ESPECÍFICA**  
 USOS PORMENORITZATS  
 Ús DOMINANT  
 . ESPAI LLIURE PÚBLIC

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA  
**LLIURE**

ÚS GLOBAL  
**ESPAIS LLIURES PÚBLICS**

Usos COMPATIBLES  
 . ESPORTIU A L'AIRE LLIURE  
 . XARXA VIÀRIA PEATONAL  
 .APARCAMENTS A L'AIRE LLIURE  
 I SOTERRANIS  
 .CONSTRUCCIONS COMPLEMENTÀRIES  
 NECESSÀRIES PER AL SEU FUNCIONAMENT:  
 VESTUARIS, ETC.  
 .INSTAL·LACIONS URBANES INTEGRADES  
 PAISATGÍSTICAMENT

Usos INCOMPATIBLES  
 . RESIDENCIAL  
 . INDÚSTRIES  
 . TURÍSTIC  
 . XARXA VIÀRIA  
 . TRANSPORT

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

**PARCEL·LA**

Parcel·la mínima —  
 Front mínim de parcel·la 1,00 m

**POSICIÓ de l'edificació**

Distància mínima a façana —  
 Distància mínima a llinda lateral —  
 Separació mínima entre edificacions —

**INTENSITAT**

**VOLUM I FORMA**

Superfície edificable 0,03 m2/ m2  
 IEN sobre parcel·la neta. —  
 Ocupació màx. 2%

Nombre màxim de plantes B(1P)  
 Alçada màxima reguladora 4,00 m  
 Alçada total 5,00 m

**ALTRES CONDICIONS**

- Les condicions de l'edificació s'han d'adaptar a les especials característiques de l'equipament i de la legislació específica reguladora.
  - No és possible implantar instal·lacions de jocs infantils i esportives a l'aire lliure en més d'un 60 %, mantenint el seu caràcter arbrat i enjardinat.
  - Es poden autoritzar casetes i llocs de venda i altres usos de temporada, fires, etc., segons el règim general establert per l'Ajuntament per a aquest tipus de concessions.
  - La dotació mínima d'aparcament no serà inferior a 1 plaça per cada 100 m2 construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar d'arbratge frondós.
  - S'haurà d'enjardinar o arbrar l'espai lliure de parcel·la no reservada per a usos específics.
  - Hauran de quedar reflectides les determinacions establertes pel Decret 40/2005, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions.
  - S'hauran de preservar les àrees indicades en el plan d'ordenació com a 'Protecció d'espècies', 'Recuperació d'aiguamolls' i 'Manteniment d'aiguamolls'.
- En tot el que no es trobi establert en aquesta fitxa s'estarà a les condicions generals del planejament municipal.

**5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PLA D'ETAPES**

**5.1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

**1.- XARXA VIÀRIA**

Nova : 4.268.166,12€  
 Existent: 1.873.462,28€  
 Total: 6.141.628,40€

**2.- SANEJAMENT**

Clavegueram: 263.745,96€  
 Pluvials: 363.434,00€  
 Modificació xarxa d'impulsió:  
 Bombes: 18.000€  
 Xarxa: 10.000€  
 Total: 655.179,96€

**3.- SUBMINISTRAMENT D'AIGUA**

Nou:  
 Xarxa: 129.300€  
 Hidrants d'incendis: 20.000€  
 Boques de reg: 12.500€  
 Total: 161.800€

**4.- ELECTRICITAT**

Transformadors: 1.041.660€  
 Línies BT: 422.331,80€  
 Línies AT: 717.154,62€  
 Total: 2.181.146,42€

5.- GAS 154.860€

6.- TELECOMUNICACIONS 386.580€

7.- ZONES VERDES 2.398.125€

**8.- ENLLUMENAT PÚBLIC**

Nou:  
 Xarxa: 200.000€  
 Lluminàries: 118.622,70€  
 Total: 318.622,70€

9.- RECOLLIDA SELECTIVA RSU 583.961,80€

10.- DEMOLICIÓ URBANITZACIÓ EXISTENT 430.768,44€

Total PEM: 13.412.672,72€

## RESUM

1. Xarxa viària:	6.141.628,40€
Nova a 90,04€/m2	
Existent a 45,02€/m2	
2. Sanejament:	655.179,96€
Clavegueram + pluvials a 121,43€/ml	
Xarxa d'impulsió a 50€/ml	
3. Subministrament d'aigua:	161.800€
Nou a 50€/ml	
Hidrants d'incendis a 1000€/ud	
Boques de reg a 250€/ud	
4. Electricitat:	2.181.146,42€
5. Gas:	154.860€
Xarxa a 51,62€/ml	
6. Telecomunicacions:	386.580€
Xarxa a 128,86€/ml	
7. Zones verdes:	2.398.125€
a 90,04€/m2	
8. Enllumenat públic:	318.622,70€
Nou a 100€/ml	
Lluminàries a 889,67€/ud	
9. Recollida selectiva RSU:	583.961,80€
a 29.198,09€/ud	
10. Demolició urbanització existent:	430.768,44€
a 14,16€/m2	
Total pressupost d'execució material:	13.412.672,72€

## 5.2. PLA D'ETAPES

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

## 6. ANNEX

Direcció General de Recursos Hídrics

R/N.: 7068-7

Assumpte: sol·licitud d'informe relatiu a les normes subsidiàries i complementàries del planejament. Reserva estratègica de sòl del PERI-MG del pol. XX de Magaluf. TM Calvià

Petitionari: Promociones Vistarga, SL

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

## 'Antecedentes:

· En fecha 8 de Septiembre de 2008 el peticionario hace entrega del documento 'Directrices técnicas para la ejecución del proyecto de recuperación de zonas húmedas y laminación de aguas pluviales en el área urbana de Magaluf (Fractalia Agosto 2008)' junto con 'Implantación de depósitos de retención, modificación Plan Especial de Reforma interior (PERI) Área Urbana de Magaluf (IDOM Abril 2008)'. Dicha documentación define tres balsas para retención y laminación de las aguas pluviales del área objeto de estudio.

· En fecha 17 de Septiembre de 2008 se emite informe desde el Servei d'Aigües Superficials referente a la documentació anterior, sol·licitando una documentació adicional.

· En fecha de proyecto Abril de 2009, se hace entrega de 'Proyecto de construcción de una balsa en el área urbana de Magaluf'. El proyecto mencionado ahora define la ejecución de dos balsas para la laminación de las aguas pluviales recogidas en el PERI.

· Por último, el 23 de Noviembre de 2010, se aporta el correspondiente 'Estudio de Inundabilidad de las balsas de laminación y recuperación de zonas húmedas del área urbana de Magaluf (IDOM Octubre de 2010)' que justifica la existencia de dos balsas y básicamente define que el área objeto de estudio (zona urbana) junto con la construcción de dos balsas de laminación, puede ser recalificada según el correspondiente PERI.

Por tanto y dada la gran cantidad de documentación obrante en el expediente, cabe diferenciar dos puntos esenciales del mismo en cuanto a la emisión del correspondiente informe por parte de este Servei d'Aigües Superficials:

· El estudio de inundabilidad de las balsas de laminación y recuperación de zonas húmedas del área urbana de Magaluf en función a un período de retorno de 250 años recomendado en informe técnico previo.

· El proyecto de construcción de una balsa en el área urbana de Magaluf (PERI).

En cuanto al estudio de inundabilidad, cabe indicar lo siguiente:

· Primero. Dicho estudio se realiza en base a la clasificación del PERI como zona APR de Inundación según el 'Atlas de xarxes de drenatge i planes d'inundació de les Illes Balears'.

· Segundo. Dada dicha clasificación cabe aportar el estudio para identificar las zonas potencialmente inundables, la reordenación de las mismas, y la posibilidad de evitar inundaciones mediante la ejecución de las balsas de laminación anteriormente mencionadas.

· Tercero. Una vez analizada la documentación, se puede observar que con la ejecución de las balsas, toda la zona susceptible de sufrir inundaciones en dicho PERI, pasa a no tener una lámina de agua significativa. Las zonas, según la reordenación del PERI, son las siguientes:

- Parcelas 1,2 (Uso residencial)
- Parcelas 3, 4, 5, 6, 7 (Uso turístico)
- Parcela 8 (Uso recreativo)
- Parcela 9 (Uso equipamiento público docente)
- Parcelas 10, 11 (Uso aparcamiento)

· Cuarto. El estudio demuestra que mediante una recogida de las aguas pluviales de las zonas impermeabilizadas y reconducidas hacia la balsa, las futuras zonas urbanizadas no se verán alteradas por las lluvias en función a un período de retorno de 250 años.

· Quinto. La función de la balsa de recogida de pluviales, también es la de laminación de las aguas, dado que el punto de evacuación existente hacia el mar (galería bajo el Camí de Sa Porrassa) es de dimensiones variables y también tiene como función el drenaje de zonas periféricas al PERI, por lo que dicha balsa actúa como recogida de las lluvias de tormenta (retención) y posteriormente se realiza el vaciado de la misma (laminación).

· Dicho estudio también demuestra que las zonas lindantes al PERI, no se verán agravadas por futuras inundaciones, ya que las balsas proyectadas drenan hacia el mar a través de la galería existente sin interferir en las zonas lindantes.

En cuanto al proyecto de construcción de una balsa en el área urbana de Magaluf, cabe indicar lo siguiente:

· Primero. Junto con la función de depósito de retención y laminación, también está la de recuperación de zonas húmedas.

· Segundo. La justificación de las formas sinuosas de las balsas es para evitar alterar las zonas ocupadas por especies protegidas, además de mejorar su integridad paisajística y de hábitat.

· Tercero. Dichas balsas se ejecutarán de forma enterrada por lo que se evita notablemente cualquier alteración del entorno en caso de colapso de las mismas.

Por tanto y dado lo anterior, no hay inconveniente en emitir informe favorable referente a la documentación obrante en el expediente y consistente básicamente en unas directrices técnicas para la ejecución de proyecto de recuperación de zonas húmedas y pluviales en Magaluf. Dichas directrices también tienen como finalidad la protección del hábitat existente en la zona, por lo que se le otorga una doble funcionalidad, junto con la de evitar posibles inundaciones. El presente informe favorable estará vinculado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Previo a la aprobación definitiva del PERI, se deberá solicitar informe a la D.G. de Recursos Hídricos dado que el mismo (y siempre según el 'Atlas de xarxes de drenatge i planes d'inundació de les Illes Balears') se emplaza en un área APR de Inundación. Se deberá incorporar a dicho PERI el correspondiente estudio de inundabilidad de las balsas de laminación y recuperación de zonas húmedas, área urbana de Magaluf.

- Previo a la ejecución de las obras, tanto de urbanización como de la propia balsa, se solicitará autorización a la D.G. de Recursos Hídricos dada su afección por APR de Inundación'.

Així mateix es va sol·licitar informe a la cap del Departament del Domini Públic Hidràulic, respecte d'això, i després d'examinar la documentació presentada en els aspectes de la nostra competència, s'informa:

#### Antecedents

I. A la sessió de 7 de juliol de 2010, el Ple de la Comissió Balear de Medi Ambient de les Illes Balear va acordar informar favorablement les normes subsidiàries i complementàries del planejament. Reserva estratègica de sòl del PERI-MG del pol. XX de Magaluf, Calvià. No obstant, el caràcter favorable de l'Acord, es condicionava al compliment per part del promotor, entre d'altres dels següents condicionats:

(...)

2. S'ha d'incorporar a les normes subsidiàries i complementàries un estudi hidrològic, així com les mesures correctores que, en el seu cas, siguin necessàries, per tal de garantir la seguretat de les persones i els béns.

3. S'ha de comptar amb un informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics, al tractar-se d'una zona humida.

(...)

II. Per tal de donar compliment en aquest condicionats, el promotor en data 23 de novembre de 2010 va presentar, a les dependències de la direcció general de Recursos Hídrics el projecte relatiu a les directrius per a l'execució del projecte de recuperació de zones humides a l'àrea urbana de Magaluf. En aquest document hi ha un estudi d'inundabilitat de les basses de laminació i s'estableixen mesures de protecció i recuperació de les zones humides.

#### Consideracions tècniques i jurídiques

I. Segons les dades de les que disposa aquesta direcció general l'actuació

que es pretén realitzar i que s'ha informat per part la CBMAIB afecta a les zones humides següents que apareixen marcades al mapa que s'annexa al present informe.

D'acord amb la cartografia esmentada podem establir els següents grups:

Zona humida actual. La zona humida actual comprèn la franja situada al Nord del PERI més les taques de vegetació pròpia d'aiguamoll (freatòfitas) que ha recolonitzat alguns espais.

- Zona humida reblida amb posterioritat a 1985.
- Rebliments posteriors a 1985. Comprèn àrees que en 1985 presentaven làmina d'aigua o vegetació d'aiguamoll (bosc de tamarells).

Aquesta superfície haurà de recuperar-se com a aiguamoll encara que no necessàriament en la seva totalitat com a làmina d'aigua. Atesa la dispersió i aïllament en la qual es trobaven aquests fragments d'aiguamoll en 1985 es considera positiu a efectes de funcionament hidrogeològic, hidrològic o, fins i tot, ambiental, la recreació d'un aiguamoll que recuperi de forma agrupada les esmentades superfícies en cas que sigui viable la seva recuperació d'acord amb la normativa vigent.

II. Segons el que es preveu a l'article 3 a, del Decret 10/2010, de 9 de març, del president, pel qual s'estableix les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de Comunitat Autònoma de les Illes Balears, correspon a la direcció general de Recursos Hídrics les competències relatives a la planificació hídrica, tarifes i plans d'estalvi; domini públic hidràulic i regim jurídic de l'aigua; laboratori de l'aigua, subministrament d'aigua i sanejament d'aigües residuals; infraestructures hidràuliques i sanejament d'aigües.

III. La normativa sectorial en la matèria composta pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refús de la Llei d'aigües, la seva normativa de desenvolupament i el Pla Hidrològic de les Illes Balears, estableixen com a criteri d'actuació de les administracions públiques que la conservació, la protecció eficaç, la gestió sostenible, la preservació de la qualitat i la quantitat de l'aigua i la recuperació de les zones humides.

IV. Per una altra banda, les actuacions que suposin la dessecació de les zones humides requereixen un informe previ favorable de l'òrgan ambiental quan les zones humides hagin estat declarades per l'autoritat sanitària insalubres o que es consideri d'interès general el seu sanejament amb el procediment que s'estableix a l'article 283 de l'RD 849/1986, d'11 d'abril.

V. Tal i com es preveu a l'article 276 de l'RD 849/1986, d'11 d'abril, correspon a l'Administració Hidràulica a través del corresponent inventari esta-

blir quines són les superfícies que, per mitjà de les corresponents adaptacions poden recuperar o adquirir la consideració de zones humides. En aquest sentit, l'article 281 del mateix cos legal estableix que en la construcció de nous embassaments s'establiran les condicions precises per a la seva habilitació com a zona humida.

#### Conclusions

Per tot l'exposat, s'informen favorablement les normes subsidiàries i complementàries del planejament. Reserva estratègica de sòl del PERI-MG del Pol. XX de Magaluf, Calvià, amb els condicionants següents:

1. S'hauran de preservar les zones humides, que es grafien a l'annex cartogràfic que es troben afectades per les normes subsidiàries complementàries del planejament. Reserva estratègica de sòl del PERI-MG del Pol. XX de Magaluf, Calvià i/o recuperar les superfícies d'aiguamoll reblit amb posterioritat a 1985 que es trobin afectades per la Reserva estratègica de sòl del PERI-MG del Pol. XX de Magaluf, Calvià

2. Tota activitat que afecti a les zones humides requerirà d'autorització o concessió de l'Administració Hidràulica en els termes previstos a la Llei d'aigües, la seva normativa de desenvolupament i en el Pla Hidrològic de les

3. Illes Balears. Quan l'activitat pugui perjudicar sensiblement la integritat de la zona humida es requerirà avaluació prèvia de la seva incidència ecològica.

4. A efectes de seguiment i control es realitzaran cinc sondejos, prèvia autorització administrativa, amb instal·lació de tub piezomètric de profunditat mínima de 10 metres. Aquests sondejos permetran controlar l'evolució de nivells i variacions de qualitat. Els sondejos figuren situats i numerats en el plànol adjunt. La situació dels sondejos és aproximada.

Els sondejos es realitzaran a rotació amb recuperació de testimoni continu. Els testimonis hauran de ser revisats per l'Administració Hidràulica (AH) i s'instal·larà un limnigraf de registre continu de nivell en el sondeig 1 (veure plànol adjunt).

El diàmetre interior del tub piezomètric no serà inferior a seixanta (60) mm. Els dos (2) metres superiors s'entubaran amb un tub cec i la resta amb tub piezomètric ranurat. El tub piezomètric se tancarà amb una tapa adaptada al diàmetre exterior del tub. Es reblirà amb grava entre el sondeig i el terreny, excepte la part més superficial que s'haurà de cementar (mínim uns 20 cm). El sondeig s'haurà de protegir amb una tapa de registre a la qual l'AH haurà de tenir accés.

La qual cosa us comunico pel seu coneixement i efectes oportuns.

Palma, 28 de març de 2011

**El director general de Recursos Hídrics**  
Antonio Rodríguez Perea

#### PLÀNOLS INDEX

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

- O. Plànols de l'ordenació detallada
  - O.1. Ordenació
  - O.2. Xarxa B.T. Xarxa M.T. a instal·lar
  - O.3. Xarxa aigua potable. Xarxa aigua regenerada
  - O.4. Xarxa pluvials. Xarxa gas
  - O.5. Xarxa sanejament
  - O.6. Xarxa enllumenat públic. Xarxa telefonia
  - O.7. Xarxa telecomunicacions. Xarxa TV per cable

#### I. PLÀNOLS DE LA INFORMACIÓ



Ubicació, s.E.



Calvià  
Emplaçament, s. E.

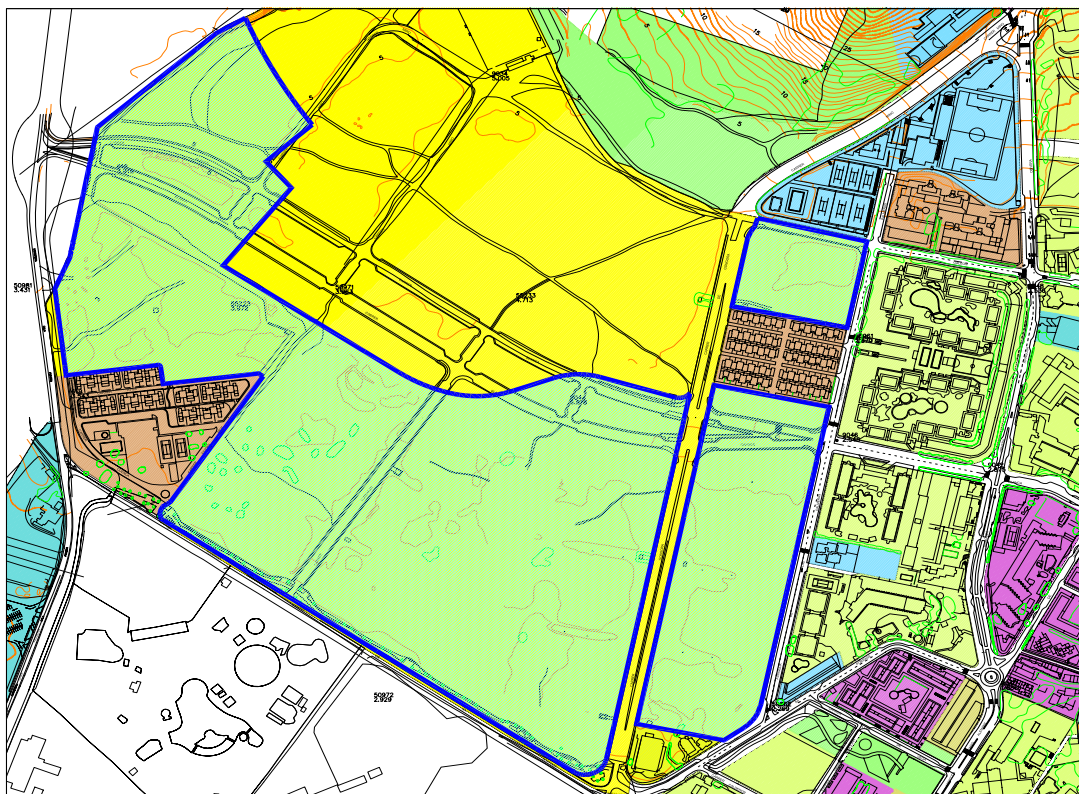


Fotografies



Situació, E. 1:4.000

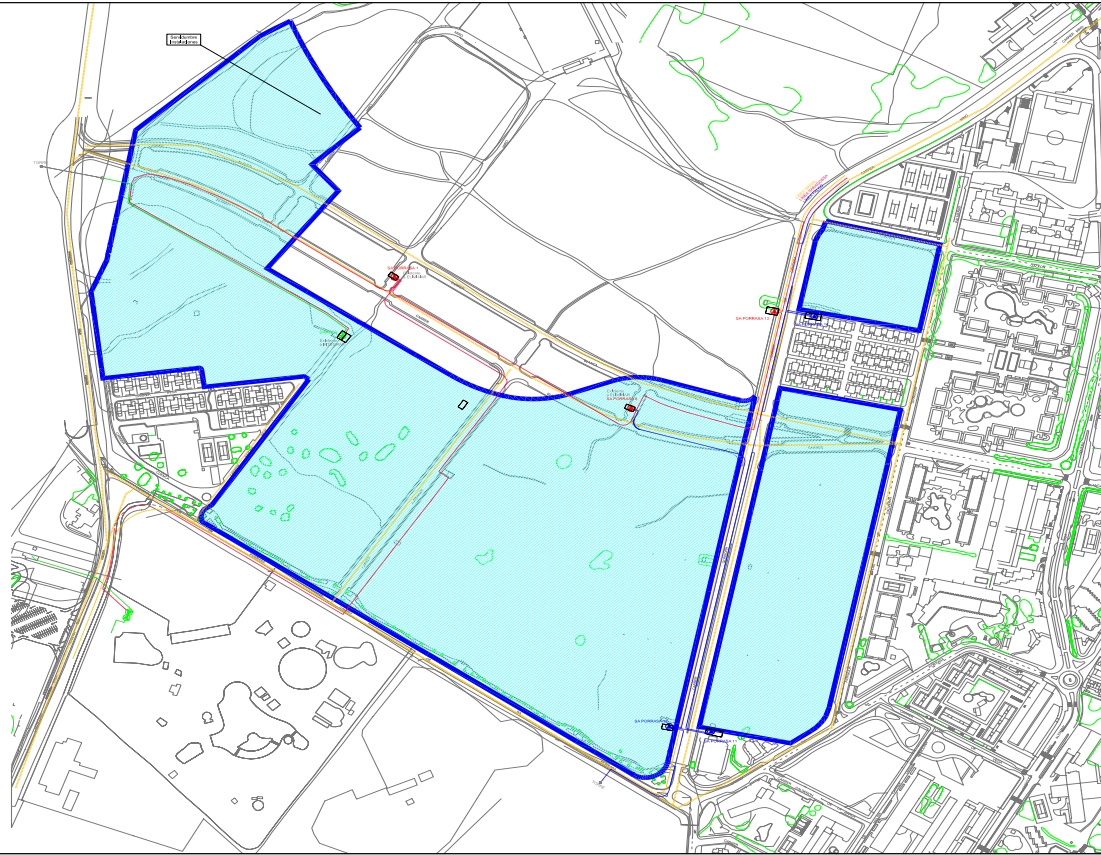
**GOVERN DE LES ILLES BALEARS**  
Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques  
Departament Tècnic  
Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament,  
Reserva Estratégica de Sòl  
EMPLAÇAMENT: PERLUNG Polígon XX, Magaluf, Mallorca  
escala: Situació i àmbit de l'actuació  
Escala: 1:4000 Data: 05/2011 Pàgina: 11  
Equip de redacció:  
Oscar Canals Hernández, Arquitecte  
Eduard Canals, Arquitecte  
Nils Koop, Arquitecte  
Carles Lloca, Enginyer Industrial  
Verónica Sastre, Dibuixant



**GOVERN DE LES ILLES BALEARS**  
Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques  
Departament Tècnic  
Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament,  
Reserva Estratégica de Sòl  
EMPLAÇAMENT: PERLUNG Polígon XX, Magaluf, Mallorca  
escala: Topografia, estat actual i usos  
Escala: 1:2000 Data: 05/2011 Pàgina: 12  
Equip de redacció:  
Oscar Canals Hernández, Arquitecte  
Eduard Canals, Arquitecte  
Nils Koop, Arquitecte  
Carles Lloca, Enginyer Industrial  
Verónica Sastre, Dibuixant

Urbanitzat	Plaja	Albergament i Productes turístics
Equipaments	Espai lliure	Infraestructures
Habitatges	Comercial	





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

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

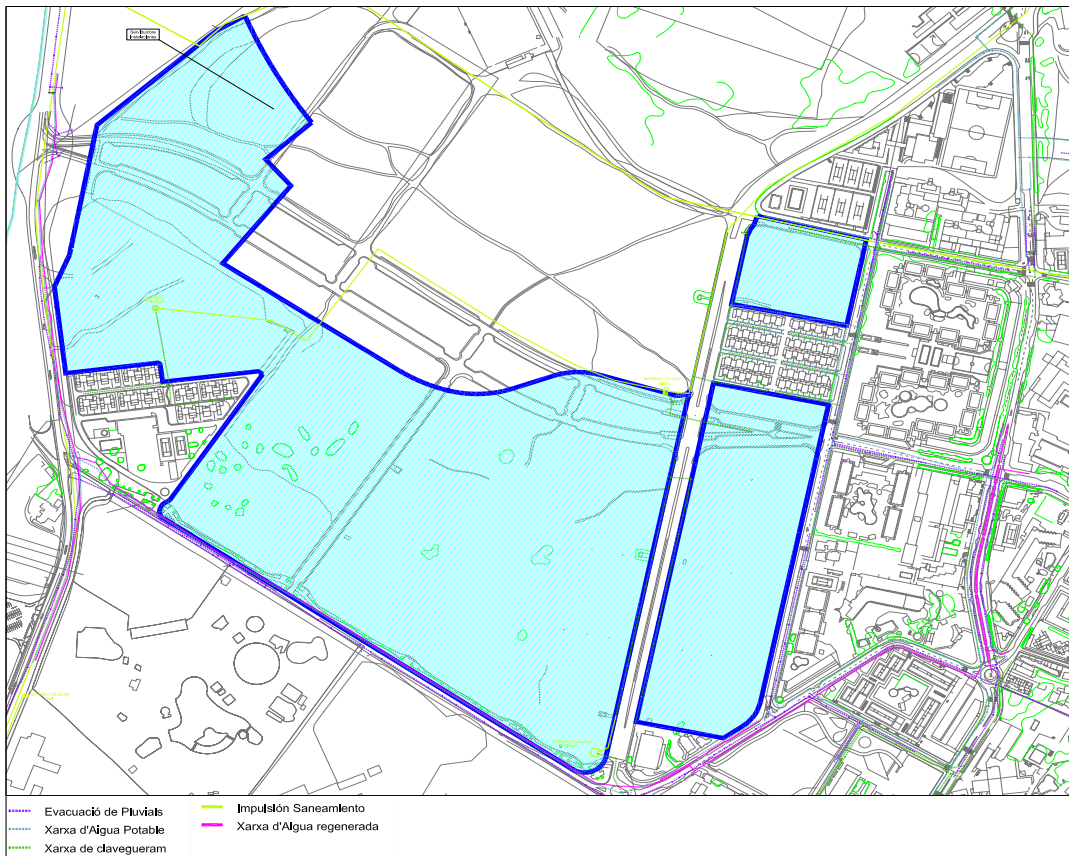
EMPLAÇAMENT: PERIÀMG Polígon XX, Magaluf, Mallorca

DESCRIPCIÓ: Situació respecte a les Infraestructures i serveis I

Escala: 1:2.000 (04/09/05) 05/04/2011 Pàg. 15

Equip de redacció:  
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte  
 Efraïm Canals, Arquitecte  
 Més Koop, Arquitecte

Carles Llop, Enginyer Industrial  
 Verònica Sastre, Delineant



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

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

EMPLAÇAMENT: PERIÀMG Polígon XX, Magaluf, Mallorca

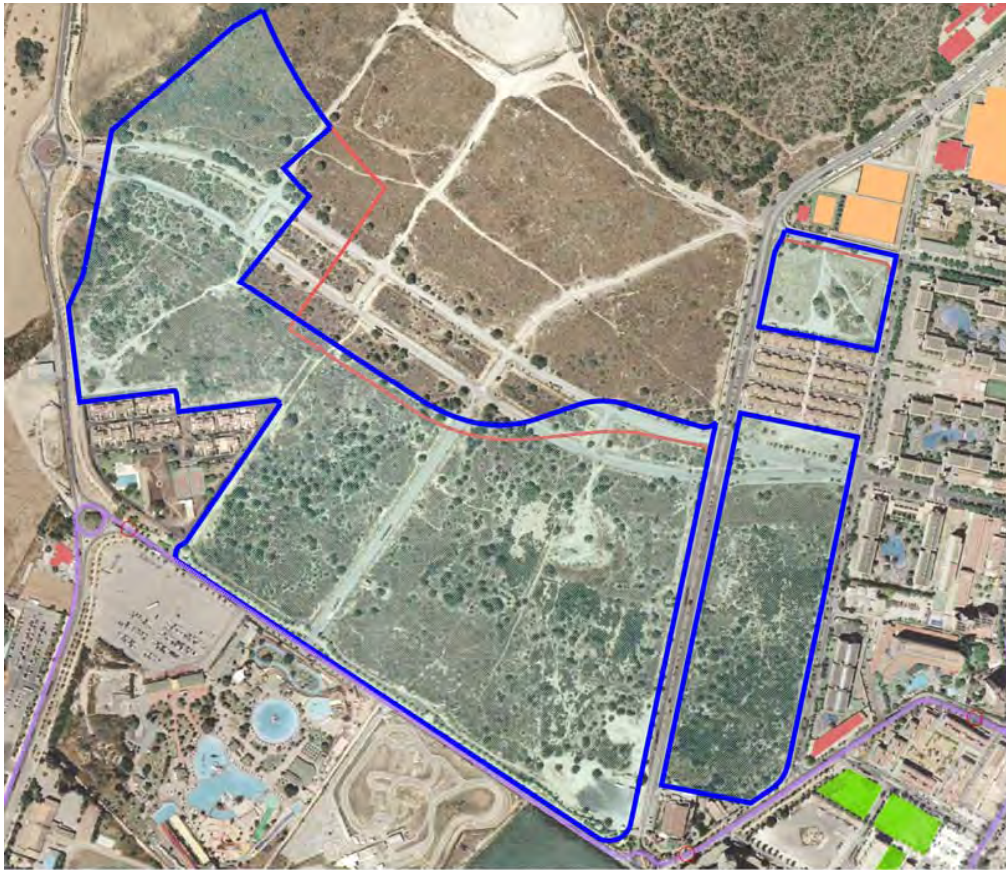
DESCRIPCIÓ: Situació respecte a les Infraestructures i serveis II

Escala: 1:2.000 (04/09/05) 05/04/2011 Pàg. 16

Equip de redacció:  
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte  
 Efraïm Canals, Arquitecte  
 Més Koop, Arquitecte

Carles Llop, Enginyer Industrial  
 Verònica Sastre, Delineant





- Parc/Plaça
- Camp esportiu
- Equipament
- Línia Autibus / Alçada

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

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

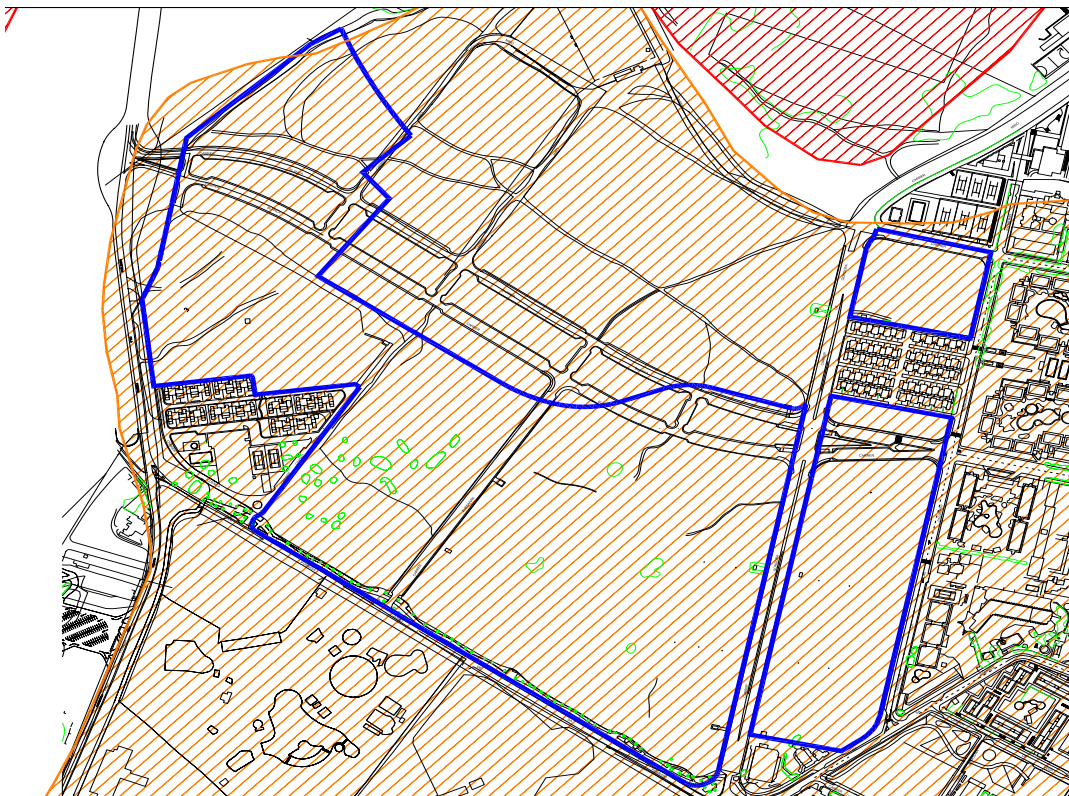
EMPLACAMENT: PERI-MG Polígon XX, Magaluf, Mallorca

DESCRIPCIÓ: Situació respecte a les infraestructures i serveis i

Format: 1:2000 Data: Juny 2011 Pàgina: 18

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

Carles Llop, Enginyer Industrial  
 Verònica Sastre, Delineant



- ▨ APR Incendis
- ▨ Zones inundables
- - - Torrent

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

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

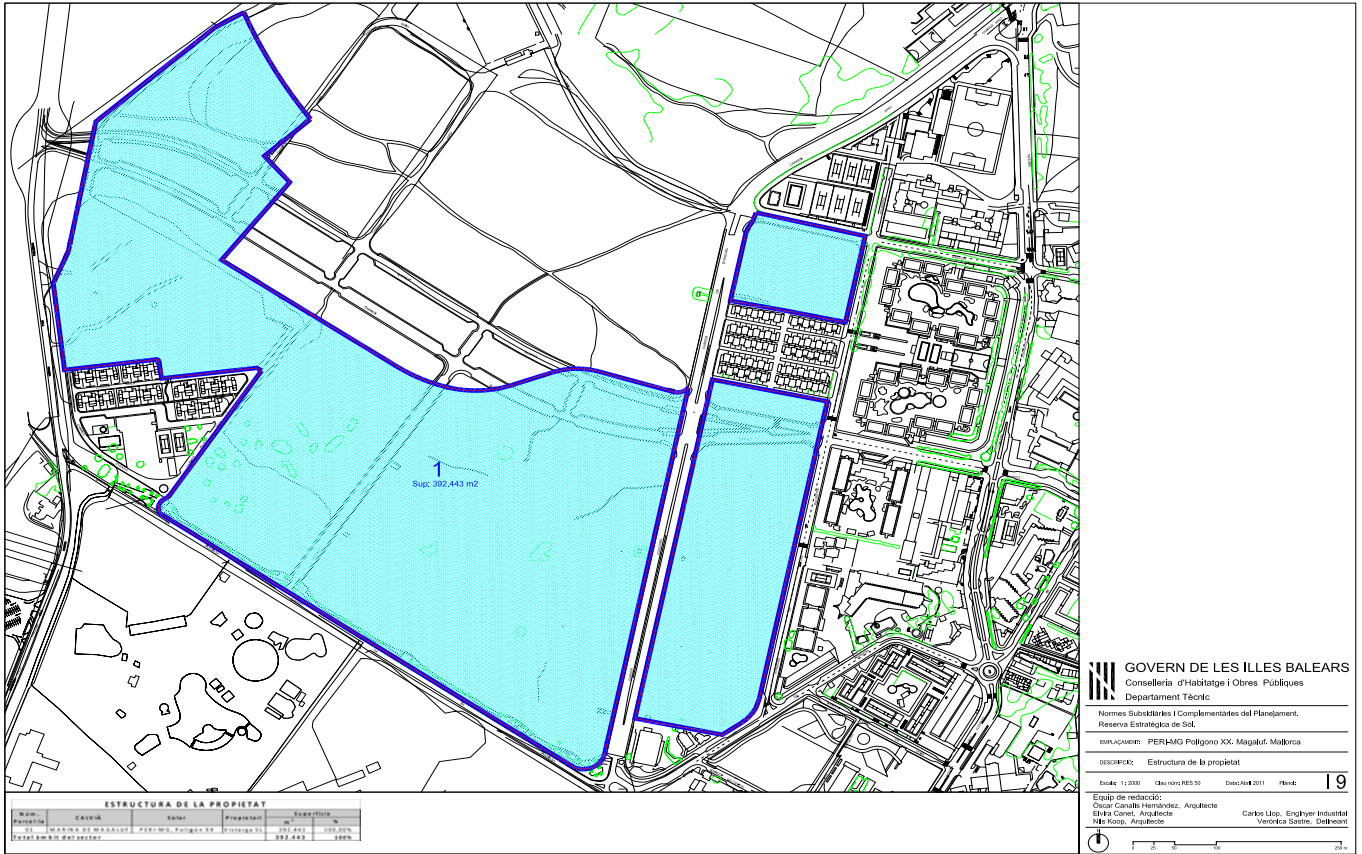
EMPLACAMENT: PERI-MG Polígon XX, Magaluf, Mallorca

DESCRIPCIÓ: Anàlisi dels riscos

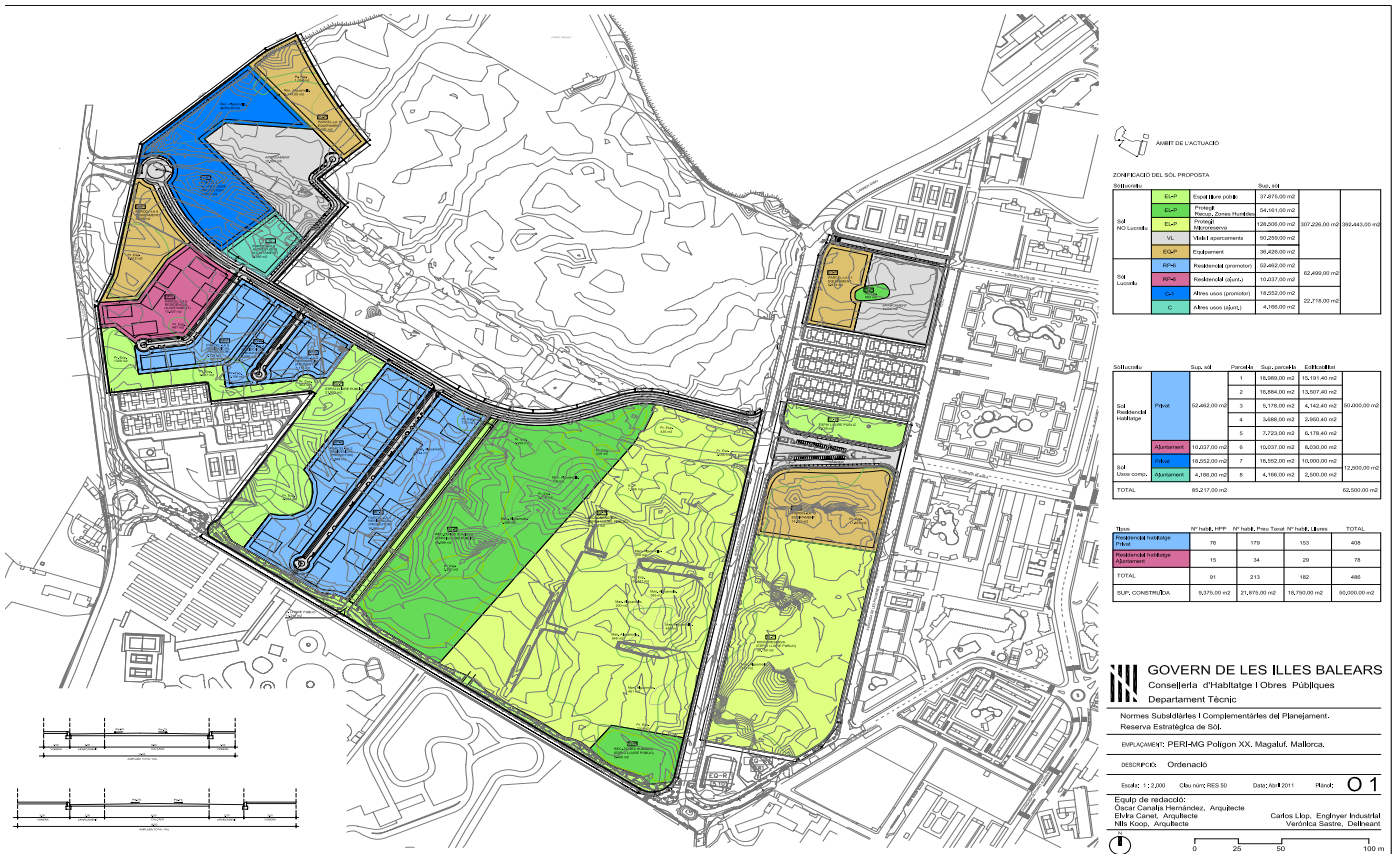
Format: 1:2000 Data: 04/05/2011 Pàgina: 18

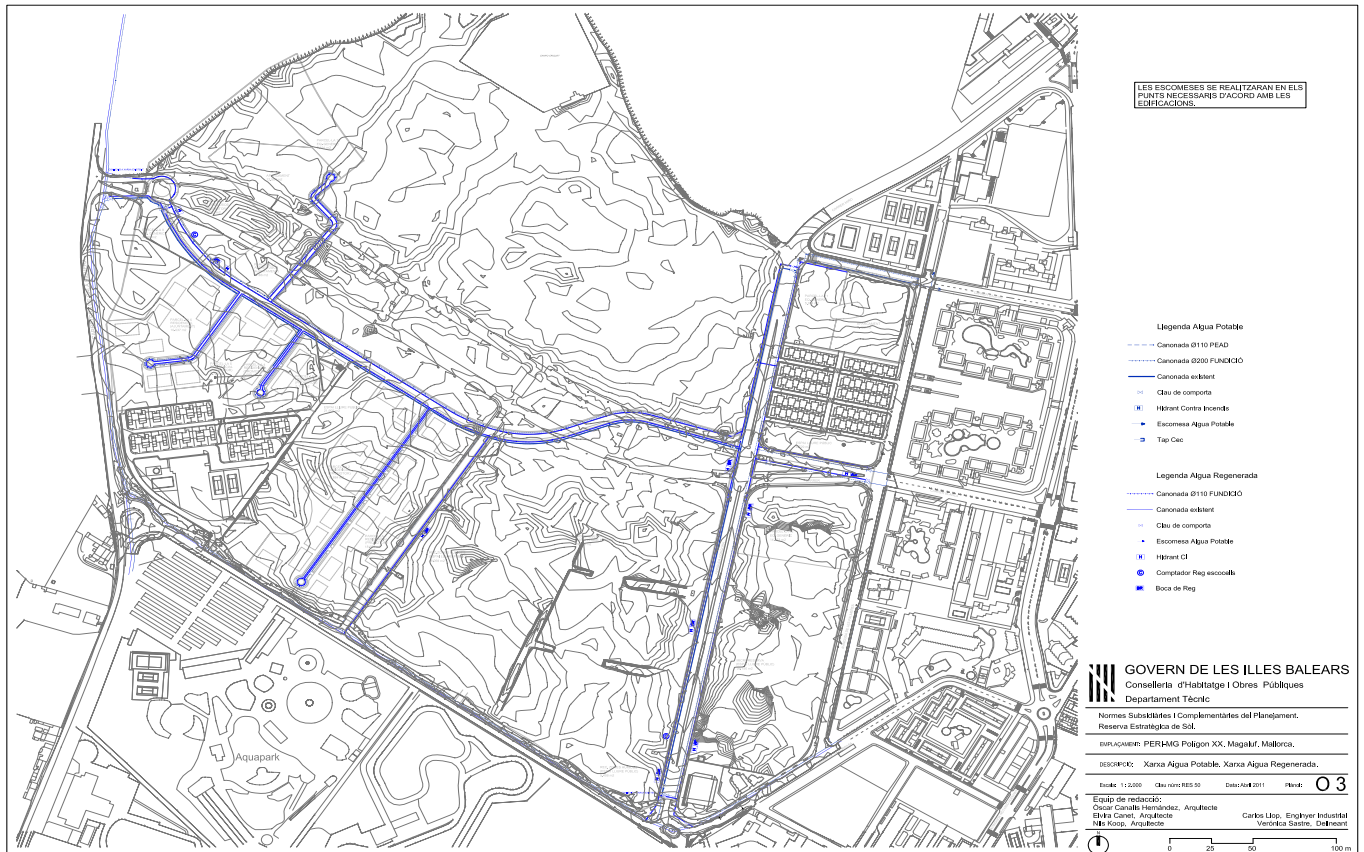
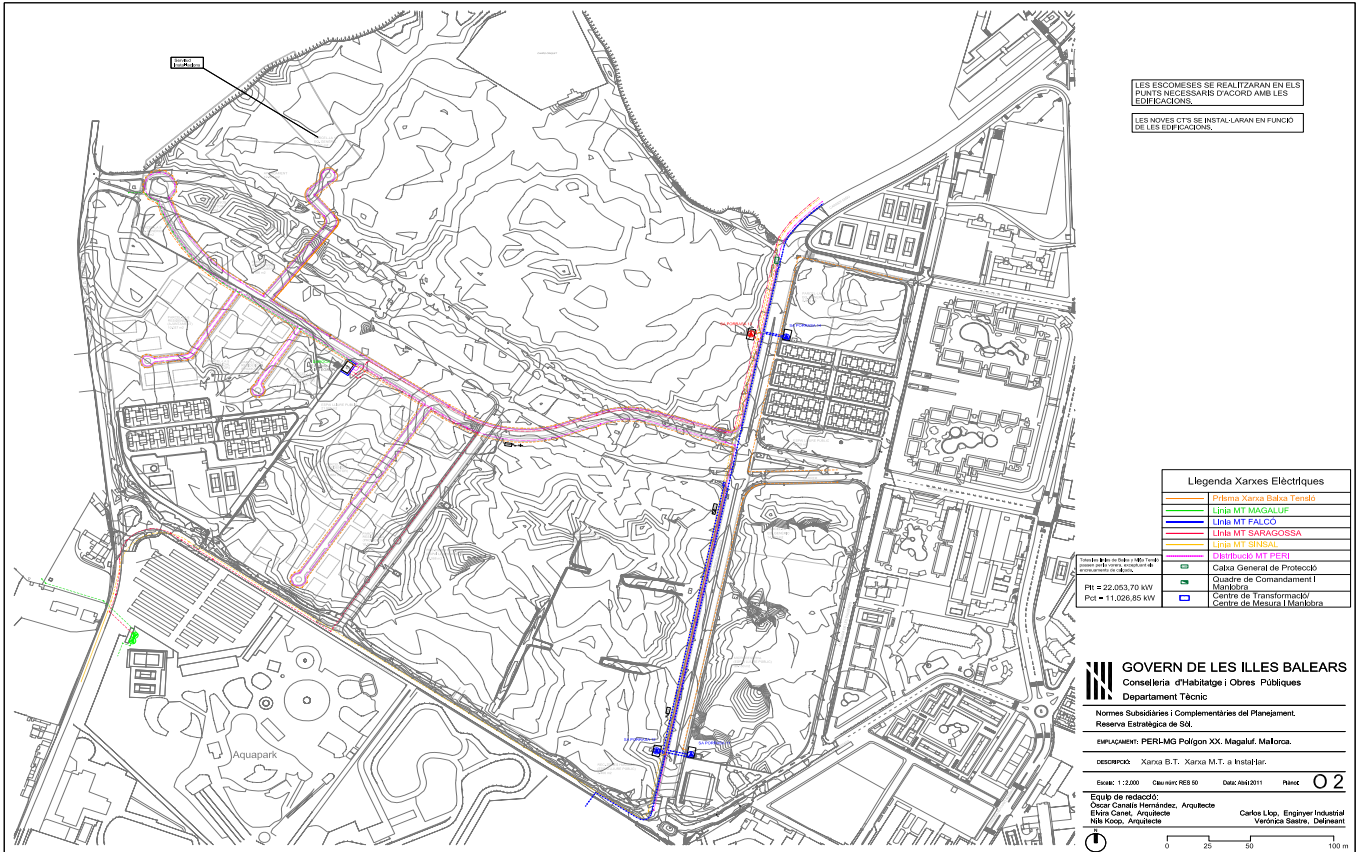
Equip de redacció:  
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte  
 Elna Carner, Arquitecta  
 Nils Koop, Arquitecte

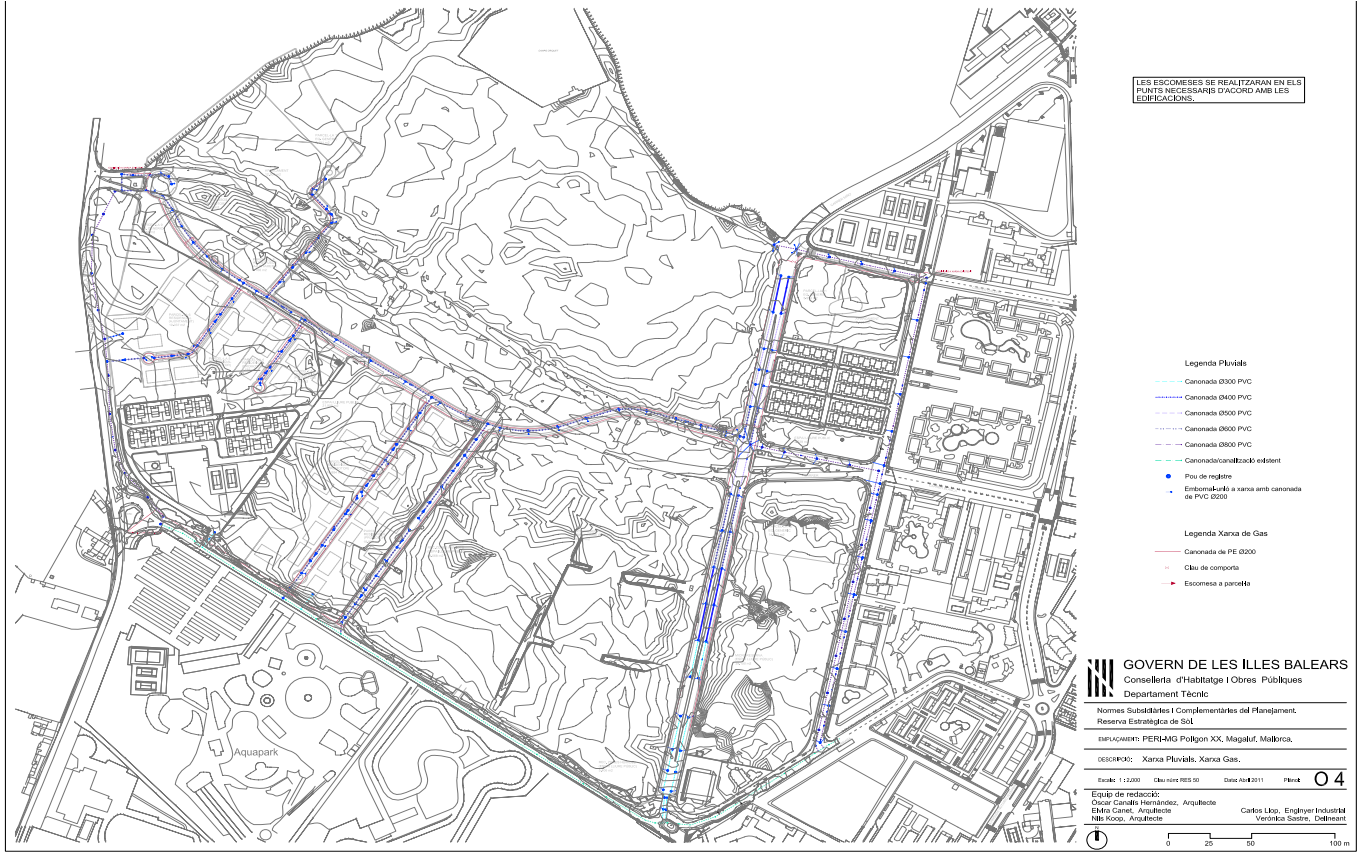
Carles Llop, Enginyer Industrial  
 Verònica Sastre, Delineant



O. PLÀNOLS DE L'ORDENACIÓ DETALLADA









LES ESCOSESSES SE REALITZARAN EN ELS PUNTS NECESSARIS D'ACORD AMB LES EDIFICACIONS.

- Legenda Enllumenat Públic**
- 2 x Ø90 PVC (3x en encreuaments)
  - Lum 150W VSAP - Blac 9 m
  - Lum 150W VSAP - Blac 8 m
  - Lum 150W VSAP - Blac 7 m
  - Lum 100W VSAP - Blac 4 m
  - Arqueta 37 x 37 x 60 cm

- Legenda Telefonia**
- 4 x Ø110
  - 6 x Ø110
  - Cançons de registre
  - Arqueta D + Passevat
  - Arqueta G
  - Arqueta H

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

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

EMPLAÇAMENT: PERI-MG Polígon XX, Magaluf, Mallorca.

DESTINACIÓ: Xarxa Enllumenat Públic, Xarxa Telefònica.

Escala: 1:1.000 Còd. norm. RES 99 Data: 04/01/11 Pàgina: **06**

Equip de redacció:  
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte      Carlos Llop, Enginyer Industrial  
 Elna Canal, Arquitecta                      Verónica Sastre, Delineant  
 Nils Koop, Arquitecte



LES ESCOSESSES SE REALITZARAN EN ELS PUNTS NECESSARIS D'ACORD AMB LES EDIFICACIONS.

- Legenda Reserva Operadors Telecomunicacions**
- 4 x Ø110
  - Arqueta Dotze
  - Arqueta Simps
  - Accés a Parcel·la 2xØ110

- Legenda Canalització Televisió Cable**
- 2 x Ø110
  - Arqueta 60 x 60
  - Arqueta 40 x 40
  - Accés a Parcel·la 1xØ110

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

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

EMPLAÇAMENT: PERI-MG Polígon XXI, Magaluf, Mallorca.

DESTINACIÓ: Xarxa Telecomunicacions, Xarxa TV per cable.

Escala: 1:1.000 Còd. norm. RES 99 Data: 04/01/11 Pàgina: **07**

Equip de redacció:  
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte      Carlos Llop, Enginyer Industrial  
 Elna Canal, Arquitecta                      Verónica Sastre, Delineant  
 Nils Koop, Arquitecte

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. PERI - MG DEL POL. XX, MAGALUF. CALVIÀ. MALLORCA. ABRIL 2011

## MEMÒRIA AMBIENTAL

### INDEX

- 1. Antecedents**
  - 1.1. Preliminars
  - 1.2. Definició de la memòria ambiental
    - 1.2.1. Localització geogràfica.....
    - 1.2.2. Metodologia global.....
- 2. Diagnòstic ambiental**
  - 2.1. Introducció
  - 2.2. El medi físic
    - 2.2.1. Introducció
    - 2.2.2. Climatologia
    - 2.2.3. El substrat geològic
    - 2.2.4. El modelat geomorfològic
    - 2.2.5. El medi hídric
  - 2.3. Vegetació
    - 2.3.1. Introducció
    - 2.3.2. Descripció de la vegetació existent
    - 2.3.3. Consideracions
  - 2.4. Fauna
    - 2.4.1. Introducció
    - 2.4.2. Descripció de la fauna
    - 2.4.3. Consideracions
  - 2.5. Paisatge
    - 2.5.1. Introducció
    - 2.5.2. Inventari de recursos definitoris de la qualitat paisatgística
    - 2.5.3. Paisatge intrínsec
    - 2.5.4. Paisatge extrínsec
    - 2.5.5. Visibilitat i accessos visuals
  - 2.6. Usos del sòl i anàlisi socioeconòmica
    - 2.6.1. Introducció
    - 2.6.2. Població.
    - 2.6.3. Usos del sòl
    - 2.6.4. Característiques de l'accessibilitat de la zona
    - 2.7. Zones humides i risc d'inundacions
- 3. Descripció de la reserva estratègica de sòl**
  - 3.1. Objectiu i antecedents de la reserva estratègica de sòl
  - 3.2. Activitats recollides en la reserva estratègica de sòl
    - 3.2.1. Definició de la zona residencial
    - 3.2.2. Definició de la zona comercial
    - 3.2.3. Definició de la resta de zones
- 4. Anàlisi d'alternatives**
- 5. Impactes**
  - 5.1. Anàlisi dels impactes
  - 5.2. Fase d'intervenció urbanística.....
  - 5.3. Fase d'ús
- 6. Propostes i mesures correctores**
  - 6.1. Mesures sobre el medi físic
  - 6.2. Mesures sobre la vegetació
  - 6.3. Mesures sobre la fauna terrestre i l'avifauna<sup>7</sup>
  - 6.4. Mesures sobre el paisatge
  - 6.5. Mesures sobre el medi socioeconòmic
- 7. Pla de vigilància ambiental**
  - 7.1. Objectius del pla
  - 7.2. Control dels residus
  - 7.3. Control de la vegetació
  - 7.4. Seguiment de les mesures correctores
- 8. Àrea de microreserva**
- 9. Informe contra incendis**
- 10. Risc d'inundacions i preservació de les zones humides**
- 11. Plànols**

## ANTECEDENTS

### 1.1. PRELIMINARS

La reserva estratègica de sòl avaluada en la Memòria ambiental que es redacta comprèn part dels terrenys inclosos en la Marina de Magaluf, els quals configuren el PERI-MG del polígon XX de Magaluf, coneguts com el Salobrar de sa Porrassa, qualificats com a sòl urbà pel Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Calvià.

L'àrea de la reserva estratègica té una superfície total de 392.443 m<sup>2</sup>, i coincideix amb una de les dues unitats d'actuació o fases d'execució proposades de la divisió poligonal del PERI-MG (632.434 m<sup>2</sup>), unitat que recull en el seu perímetre el 100 % de l'ús residencial previst pel Pla Especial.

L'esmentat PERI-MG disposa d'un Estudi d'Impacte Ambiental desenvolupat, el qual s'ha tingut com a referent per a la redacció de la present Memòria ambiental.

La tramitació del PERI es troba molt avançada, amb un informe favorable (amb prescripcions) de la Conselleria de Medi Ambient, així com diferents aprovacions per part de l'Ajuntament de Calvià, en les quals es resolten les prescripcions de Medi Ambient.

Cal aclarir que la tramitació de la Reserva Estratègica i del Pla Especial de Reforma Interior (PERI) són completament compatibles i coherents, ja que el projecte proposat és continuista amb la tramitació del Pla Especial.

La finalitat d'aquesta Memòria ambiental és l'evolució de la millora ambiental que pressuposa la Reserva Estratègica de la Marina de Calvià.

Aquesta reserva estratègica s'informa favorablement segons l'Acord de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'Avaluació d'Impacte Ambiental del projecte Reserva Estratègica de Sòl del PERI-MG del pol. XX, Magaluf, Calvià (187/10).

Aquesta reserva estratègica també disposa d'un informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics amb data 28 de març de 2011.

### 1.2. DEFINICIÓ DE LA MEMÒRIA AMBIENTAL

#### 1.2.1. Localització geogràfica

L'àmbit d'actuació va correspondre antigament a una zona humida que fou dessecada en la seva totalitat a partir de la dècada dels anys seixanta. Actualment es troba parcialment desenvolupada des del punt de vista infraestructural, si bé no disposa de cap promoció urbanística en el seu interior.

La reserva estratègica de sòl objecte d'aquesta memòria ambiental afecta una part del PERI-MG del polígon XX de Magaluf, inclòs en el PGOU de Calvià i conegut com el Salobrar de sa Porrassa.

Aquesta zona es localitza en la part posterior del nucli de Magaluf, entre l'avinguda de Les Palmeres i la carretera de Cala Figuera, i té una superfície total de 392.443 m<sup>2</sup>.

La superfície de l'àrea presenta en general un pendent bastant uniforme, el sentit del qual és nord, est, sud-est. No obstant això, a la parcel·la destinada a la recreació d'una zona humida es poden distingir dues zones més deprimides, amb una diferència de cota de 2 metres entre el seu punt més elevat i el més baix.

La reserva estratègica conté una àrea de microreserva per a la protecció d'espècies endèmiques (BOIB 120; 07-08-2007), i unes àrees d'aiguamolls existents i omplerts posteriors a l'any 1985 a preservar, segons la cartografia vegetal de les Zones humides de les Illes Balears (2006).

#### 1.2.2. Metodologia global

La Memòria ambiental és un estudi en què s'analitzen les possibles alteracions dintre de l'àrea i al seu entorn, tant del medi natural com socioeconòmic o cultural. Aporta, en cada cas, solucions o alternatives per tal de disminuir, en la mesura possible, els efectes negatius que pogués ocasionar l'aplicació de l'àrea de la reserva estratègica analitzada en el medi receptor.

En el punt 1, es fa referència als punts al·lusius a la localització geogràfica i urbanística de l'àmbit afectat.

En el punt 2, s'analitza l'estat del medi, en referència al medi físic, vegetació, fauna, paisatge, usos del sòl, anàlisi socioeconòmic, zones humides i risc d'inundacions.

En els punts 3, 4 i 5, es realitza l'estudi i la valoració dels impactes.

En el punt 6, s'enumeren i proposen una sèrie de mesures correctores per tal de controlar la magnitud de les alteracions registrades i fer-ne el seguiment. Es defineixen els impactes residuals que encara romandran en el medi una vegada aplicades aquestes mesures correctores.

En el punt 7, es proposa un pla de vigilància ambiental, en què es determinen els principals impactes mediambientals que s'han de tenir en compte, així com les mesures correctores per tal d'atenuar els seus efectes negatius, amb la vigilància del seu compliment.

Amb tot, la present memòria analitza la viabilitat i conveniència, sempre des d'un punt de vista ambiental, de l'àrea de la reserva estratègica del sòl interior del Polígon XX de Magaluf.

## 2. DIAGNÒSTIC AMBIENTAL

### 2.1. INTRODUCCIÓ

En aquest apartat es pretén analitzar la situació actual d'aquells aspectes del medi físic i biòtic que poden quedar modificats com a conseqüència directa de l'entrada en vigor de la reserva estratègica.

En l'actualitat, el sector recull diferents usos, com el recreatiu, el pasturatge i el mercat temporal, així com l'abocament incontrolat de residus de tot tipus, amb els conseqüents efectes de degradació ambiental. La zona objecte d'estudi s'integra en un entorn periurbà amb una valoració, tant estètica com ambiental, que es pot qualificar com a mitjana.

Cal destacar que l'àrea de la microreserva es troba delimitada i tancada en la seva totalitat per tal d'evitar perillosos abocaments incontrolats.

### 2.2. EL MEDI FÍSIC

#### 2.2.1. Introducció

Com a conseqüència dels usos als quals ha estat destinat el territori durant les darreres dècades, la totalitat de les variables ambientals al·lusives al medi físic no es veuran perjudicades de manera ostensible, a causa de l'evident estat d'alteració que ja registra bona part de l'àmbit de l'actuació.

#### Climatologia

Per tal d'establir les característiques climatològiques de la zona s'han utilitzat les dades climàtiques obtingudes per l'observatori meteorològic de Santa Ponça.

De l'anàlisi detinguda d'aquestes dades es pot concloure que el clima dominant és el típic mediterrani, humit i amb temperatures temprades, amb la seva distribució típica dels paràmetres de temperatura i pluviositat. Aquest fet condiciona un únic, encara que prolongat, període amb un acusat dèficit hídric que va des de maig fins a setembre, en què coincideixen els valors més alts de temperatura amb els més baixos de precipitació.

#### Temperatures

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

Quant a la temperatura mitjana anual, es pot considerar suau, al voltant dels 17,2°C.

#### Precipitacions

Els valors pluviomètrics constitueixen els termes de més variabilitat en els

balanços hídrics.

El valor màxim pluviomètric arriba el mes d'octubre, amb 71,4 mm. El valor mínim correspon al mes de juliol, amb 5,6 mm, mentre que la pluviometria anual total és de 416,1 mm.

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

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

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

#### Qualitat de l'aire

El sector analitzat es veu afectat per la presència de la carretera de Cala Figuera. Constitueix un notori focus de contaminació atmosfèrica i/o acústica, al qual cal sumar la presència d'altres vials propers a la parcel·la. La qualitat atmosfèrica, definida per una sèrie de paràmetres, com són la qualitat de l'aire, la transparència, la lluminositat, etc., resulta mitjanament afectada com a conseqüència de la seva ubicació, en zona periurbana costanera d'ús turístic dominant.

#### El substrat geològic

El context dels materials que sustenten el Polígon XX de Magaluf presenta una clara alternança entre els llims argilencs amb matèria orgànica del Pleistocè superior, molt més extensos en superfície (franja central i terç septentrional), i les limonites i argiles roges amb cants de calcàries de l'Holocè, dominants en la banda meridional del sector analitzat.

Els llims argilencs integren una unitat cartogràfica que representa els sediments de fàcies lacunars corresponents a antigues llacunes quaternàries aïllades de la mar mitjançant una barrera de dunes o dipòsits litorals, que han desaparegut del medi com a conseqüència del desenvolupament urbà de la costa de Magaluf. Actualment es troben dessecades a causa de la successiva aportació d'abocaments i restes de les excavacions realitzades en la costa i en el seu entorn.

Estan constituïdes per sediments fangosos, llims argilencs amb matèria orgànica i nivells de sorra amb Cerastoderma glaucum, així com d'altres espècies indicadores d'aigües de fort contingut salí.

Quant a les limonites i argiles roges, cal ressenyar que es tracta de dipòsits d'origen eluvial i al·luvial que ocupen l'àrea circumdant que s'estén al nord i sud d'aquesta antiga plana, avui recoberta i totalment dessecada. El seu gruix és en general reduït i es reparteixen sobre el terreny, recobrint els dipòsits quaternaris més antics.

Estan constituïdes fonamentalment per graves i bosses de cants de calcària, amb una matriu de llims i argiles limonítiques vermelles amb diferents nivells de consolidació.

La naturalesa del subsòl esmentat no es correspon amb l'actual disposició de materials presents en el sector. El traçat de la carretera de Cala Figuera va reduir per bloqueig l'aportació de les aigües que permetien l'alimentació de la maresma des de l'interior. Aquest fet va suposar la conseqüent i progressiva dessecació d'aquesta zona humida, a la qual es va sumar el continuat règim de dipòsits i compactació d'abocaments interiors d'enderrocs i material d'extracció provinents de les zones urbanes confrontants, amb la supressió de la vegetació natural autòctona i la completa dessecació de la maresma.

A causa de la proximitat de la línia de costa i l'elevat contingut en sals de l'aigua del subsòl per la sobreexplotació dels aqüífers, no es duu a terme l'extracció d'aigua en la zona del Salobrar de sa Porrassa. Es tracta d'un sector abandonat sense un ús fix aparent. No obstant això, sí que es té constància de l'existència, en la possessió veïna de Cas Saboners, d'un pou o captació profunda que pot subministrar aigua. El destí, ús, cabal, paràmetres físics i químics,

i qualitat de l'aigua són desconeguts pel fet de no haver estat facilitats pels responsables de l'explotació.

El modelat geomorfològic

L'àmbit objecte d'anàlisi està localitzat en la zona costanera de Magaluf, just en la plataforma estructural que conformen els relleus més elevats del puig d'en Saragossa i la serra d'en Ferreral. Són un tram del nou passeig de Calvià juntament amb el seu nucli urbà els que acaben de definir el territori inclòs en l'àmbit d'actuació.

Presenta un lleuger pendent, en el qual no destaca cap elevació morfològica. El seu límit nord-est constitueix la part més elevada del polígon, amb una alçada de 4,04 metres sobre el nivell de la mar, mentre que la part més baixa se situa al sud-est, arribant als 1,36 msnm, fet pel qual s'origina una diferència altimètrica màxima de 2,68 metres, no perceptible a causa de les grans dimensions de l'àmbit d'actuació.

Es caracteritza per una plana suauament inclinada cap a la mar i està constituïda per dipòsits quaternaris recents.

El medi hídric

El polígon objecte del present estudi s'inscriu, segons el PGOU de Calvià, en una zona inundable antropitzada, dintre de la qual encara es troben algunes zones humides residuals, com la que s'estén més enllà del límit septentrional del sector tractat. Aquestes zones són les úniques d'aquest tipus que subsisteixen en el municipi de Calvià.

De la consulta de la cartografia de zones de risc d'inundació, editada per la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears, full 698-7, es desprèn que la totalitat de la zona objecte d'estudi es localitza en una àrea qualificada amb risc d'inundació.

El risc d'inundacions és menys elevat al polígon analitzat que a d'altres punts propers de Magaluf i sa Porrassa. Les fortes modificacions que ha experimentat el sòl, a causa de l'abocament continuat d'enderrocs durant les darreres quatre dècades, han tingut com a conseqüència immediata una apreciable elevació del terreny natural original, així com la disminució, de forma proporcional, del risc d'inundació d'aquest.

Aquests abocaments han contribuït a modificar el règim i el curs natural de l'aigua d'escorrentia de l'àrea, ja que el recorregut original en sentit oest-est ha estat interromput en alguns punts per la presència de notòries acumulacions de residus i d'enderrocs.

La determinació de l'àmbit d'actuació com a zona amb risc d'inundació suposa, segons determina el Pla Hidrològic de les Illes Balears, la necessitat de caracteritzar els terrenys des del punt de vista hidrològic i hidrogeològic per tal de determinar la seva idoneïtat a efectes d'establir-hi futurs assentaments, la qual cosa ja es preveu en l'ordenació que es planteja.

Un altre punt a tenir en compte és l'escassa profunditat a la qual es troba el nivell freàtic en aquests terrenys, fet que motivarà futurs riscos d'inundació a les excavacions que es realitzin en la zona.

En aquest sentit, si s'adopta per part dels diferents promotors la decisió de construir soterranis, aquests s'hauran de realitzar de manera que no interfereixin la normal circulació subterrània de les aigües d'escorrentia, al temps que no hauran d'ocasionar problemes derivats de l'existència d'aigües estancades, filtracions i humitats. Caldrà, per tant, aplicar els mètodes i les tècniques constructives que es considerin més adients.

Es proposa la creació de basses artificials a les parcel·les destinades a equipament públic, i la ubicació de dispositius de retenció d'aigües pluvials. La creació de les basses tindrà una funció de laminació de les aigües pluvials, així com un valor paisatgístic i un hàbitat per a l'avifauna aquàtica.

El disseny d'aquestes basses està definit al projecte de construcció d'una bassa a l'àrea urbana de Magaluf, redactat per a la seva realització en l'àrea establerta. Es preveu la creació de dues basses, adaptant la seva morfologia a la topografia de la parcel·la per tal d'evitar l'alteració de les zones ocupades per les espècies protegides. Aquestes basses seran d'aigües temporals, a causa de la seva funció bàsica i de l'estacionalitat de les pluges del clima mediterrani.

A la vegada, es preserven les àrees d'aiguamolls existents i omplerts posteriors a l'any 1985, descrits a la cartografia vegetal de les zones humides de les Illes Balears (2006), que afecten la reserva estratègica de sòl.

## 2.3. VEGETACIÓ

### 2.3.1. Introducció

El Salobrar de sa Porrassa es localitza en la zona de contacte entre el medi natural modificat per les actuacions humanes i l'àmbit urbà turístic residencial costaner de la zona de Magaluf, fet que es reflecteix en els usos que s'hi han dut a terme i que han condicionat les seves característiques ambientals.

La vegetació pròpia del Salobrar es caracteritza per la seva resistència a les condicions salines i la seva hidrofilia, mentre que la modificació del medi dut a terme durant dècades, per l'abocament d'enderrocs i la progressiva dessecació del salobrar, ha donat lloc a la proliferació de comunitats ruderals i arvenses (més pròpies d'espais alterats i d'ús agrícola dominant). Cal afegir la introducció d'una vegetació ornamental, destinada a l'embelliment dels vials ja existents, la qual no es caracteritza per la seva valoració ecològica o mediambiental.

La vegetació present, tant en l'àmbit seleccionat com en el seu entorn immediat, està fortament condicionada per l'activitat humana sobre el medi. L'home és el responsable directe de l'execució d'una sèrie d'actuacions nocives per al medi, com són l'abocament massiu de restes, fems i enderrocs, el traçat i posterior ús de vials, la construcció de nombroses edificacions i la realització d'activitats com l'establiment d'un mercat setmanal o la pràctica de determinats esports. Aquest fet ha suposat una clara restricció quant a la presència de formacions vegetals autòctones de cert interès ambiental i/o estètic.

No obstant això, es pot fer una valoració ecològica de la vegetació qualificable com a moderada, ja que el predomini d'espais alterats per les actuacions humanes no ha evitat l'existència d'altres elements vegetals de notori interès mediambiental, de caràcter amenaçat, endèmic i/o protegit.

### Descripció de la vegetació existent

Després de les nombroses visites de camp efectuades, així com dels estudis de la zona consultats, es pot constatar que hi ha diferents tipus de vegetació. Destaca la presència d'algunes espècies de gran interès botànic, fet que es tradueix en una elevada valoració ecològica d'aquestes zones residuals que malgrat les fortes pressions antròpiques segueixen albergant espècies endèmiques i/o protegides singulars.

Cal destacar que dintre de la zona de reserva estratègica existeix una àrea denominada microreserva, en la qual s'alberga i determina la situació de les espècies amb especial protecció, el Limonium i el Tamarix (BOIB 120; 07-08-2007).

A continuació s'indiquen i s'analitzen els tipus de vegetació que han estat diferenciats en el territori objecte d'estudi.

### Comunitats ruderals i/o nitròfiles:

La presència d'aquestes comunitats està associada a la presència humana. Es defineix com la vegetació quotidiana que aquest origina amb la seva tendència a enriquir l'entorn amb restes nitrogenats (excrements, residus, fems, restes de diversa índole, etc).

El grau de nitrofilia d'aquestes plantes depèn de la presència humana exercida sobre elles i es caracteritza per ser una vegetació totalment oportunista que aprofita els nutrients d'aquests espais degradats.

Es tracta d'espècies amb una gran versatilitat, tenint en compte on viuen. Són habitants de parets, murs viaris, vores de camins, parcel·les abandonades, llocs d'abocament de restes i fems, i es caracteritzen per comptar amb una sèrie de particularitats que les fan resistents a aquest tipus de condicionants ambientals.

Entre les més comunes destaquen les margarides (Crisantemun coronarium), les ortigues (Urtica dioica), el cendrós (Chenopodium album), l'herba mora (Solanum nigrum), la bleda vulgar (Beta vulgaris), el fonoll (Foeniculum vulgare), el ripoll (Ryzopsis milacea), el card blanc (Galactites tormentosa), el card marià (Sibylum marianum), la tabaquera (Nicotiana glauca), l'espantaperrós (Echium eleterium), la xicoira (Cichorium intybus), etc.

Aquesta comunitat vegetal arriba a la seva màxima expressió en els marges dels vials de servei que donen accés a l'àmbit d'actuació, així com a algunes zones del seu interior, subjectes a fortes condicions d'alteració com a con-



seqüència de la proliferació d'abocaments incontrolats.

Es tracta d'un tipus de vegetació molt freqüent en enclavaments sotmesos a la pressió antròpica i que es caracteritza per comptar amb una valoració ecològica i ambiental qualificable com a molt baixa.

#### Vegetació arvensa:

Inclou aquells elements vegetals més propis d'espais d'ús agrícola, tant de secà com de regadiu, amb i sense plantacions arbòries.

No obstant això, donada la naturalesa del medi i l'estat d'abandonament que registra la propietat, no es pot destacar la presència de cap espai d'ús agrícola clarament definit.

Entre aquestes espècies es poden esmentar el llevamà (*Calendula arvensis*), la vinagrella (*Oxalis pes-caprae*) i l'anagall (*Anagallis arvensis*), entre d'altres de presència menys imposada.

Aquesta vegetació es caracteritza pel fet d'ocupar certs enclavaments en els quals proliferen els abocaments de parcel·les confrontants en les quals s'han dut a terme feines de neteja i poda de la vegetació existent. Es tracta d'una vegetació que tampoc no destaca per la seva especial valoració estètica o ambiental.

#### Vegetació ornamental:

Inclou aquelles espècies vegetals introduïdes per l'home amb finalitats ornamentals i decoratives (a causa de la seva aparença vistosa i estètica, i de la seva funció de pantalla de les vistes), i fins i tot amb un cert valor alimentari (fruiters).

La seva importància ecològica, sense ser menyspreable, no arriba als nivells de significació naturalista d'altres comunitats vegetals naturals, i es caracteritza per la seva inestabilitat (necessita tota una sèrie de condicionants, tant edàfics com hídrics i climàtics, etc.), pel seu relatiu poder invasor i per la seva fàcil implantació al medi.

Entre la vegetació ornamental present en la zona destaquen els àlbers (*Populus alba*), els oms (*Ulmus minor*), els xiprers (*Cupressus sempervirens*) i les pites (*Agave americana*). Tots estan utilitzats per a l'embelliment dels vials interiors ja existents, si bé cal destacar que l'absència de feines de manteniment i conservació han ocasionat la mort de no poques espècies, així com el deficient estat de moltes.

D'altra banda, també s'ha utilitzat la palmera datilera (*Phoenix dactylifera*), amb finalitats estètiques i ambientals del conjunt, sobretot en la definició del límit est del polígon analitzat. Aquestes plantes, al contrari del que ocorria en el cas anterior, es troben en perfecte estat de conservació pel fet de tenir una millor adaptació al medi en què han estat plantades.

#### Comunitats halòfiles:

Es tracta de la vegetació de major importància ecològica de totes les que es troben a la zona d'estudi. Les seves diferents espècies es caracteritzen per la seva resistència al contingut salí del sòl i per la seva preferència per establir-se i desenvolupar-se en zones properes a la costa, com és el cas que ens ocupa.

En el polígon estudiat s'ha identificat la comunitat definida com a *Arthrocnemion fruticosum*. Es caracteritza per comptar amb una sèrie d'espècies, com la salicornia (*Salicornia* sp.), i les salsones (*Inula crithmoides*), més pròpies de zones on la inundació amb aigua salada no és persistent o no passa d'un simple embassament superficial, mentre que a les zones més humides, on el relleu i l'absència d'abocaments facilita el pas de l'aigua, es poden trobar elements com el jonc comú (*Scirpus holoschoenus*).

D'altra banda, cal indicar com l'existència d'un substrat sorrenc no consolidat, juntament amb l'abundància de clorurs al medi, ha permès el desenvolupament i la proliferació de diverses espècies de saladines: *Limonium magalufianum*, *Limonium eulabilis*, *Limonium boirae*, *Limonium carmelei*, *Limonium camposanum*, *Limonium carvalhoi* i *Limonium*, que es concentren als solars situats a les proximitats del nucli costaner de Magaluf, especialment en les zones més sorrenques de la banda oriental del sector.

La presència d'aquests elements endèmics ha condicionat l'assignació d'usos del sòl de la reserva estratègica que es redacta.

La importància ambiental i ecològica d'aquestes espècies és molt notòria.

No obstant això, algunes són endèmiques del Salobrar de sa Porrassa, i es poden trobar als límits de les voreres, així com en agrupacions més o menys denses, totes soles o acompanyant salicornies o joncs.

L'estat de conservació d'aquestes saladines es pot considerar bo a la zona de distribució més allunyada de Magaluf, ja que a les parcel·les que limiten amb aquest nucli urbà el grau de degradació és elevat, tant per la gran quantitat de residus que s'aboquen de manera incontrolada, com per l'elevada freqüentació que registra el medi. Malgrat aquesta pressió, l'estat de les saladines és acceptable. Destaca, per la seva elevada densitat, la zona de la vora situada enfront dels hotels de Magaluf.

A la part més allunyada de Magaluf, on la capa freàtica es més baixa, domina una espècie pròpia de la comunitat descrita anteriorment, el salat (*Artriplex halimus*), planta de forma arbustiva densa i de notori volum, fàcilment reconeixible per la seva coloració clara de talls i fulles.

En aquesta zona també es troben la majoria dels tamariscos (*Tamarix* sp.) Es tracta d'exemplars de grandària apreciable i òptim estat de conservació, sobretot en el cas dels presents en la zona propera a la urbanització Costa Florencia. Són igualment destacables els que s'emplacen de forma dispersa en les parcel·les més properes al nucli urbà costaner de Magaluf.

Com a elements vegetals que acompanyen aquestes espècies de clara halofília cal esmentar la presència, i fins i tot dominància en els espais més interiors, d'altres plantes com la botja de cuques (*Anthyllis cytisoides*), la mata (*Pistacia lentiscus*), els pins blancs (*Pinus halepensis*), els ullastres (*Olea europea* var *sylvestris*), els garrovers (*Ceratonia siliqua*), el romaní (*Rosmarinus officinalis*), les esteques (*Cistus albidus*), la lavanda (*Lavandula dentata*), les porrasses (*Asphodelus aestivus*), entre d'altres de menor freqüència d'aparició.

#### 2.3.3. Consideracions

Com s'ha explicat anteriorment, la reserva estratègica de sòl compta amb una àrea de microreserva amb la finalitat de preservar els diferents *Limonium* i *Tamarix*.

Cal destacar que aquesta àrea es troba completament protegida dels perills ocasionats pels abocaments incontrolats, gràcies al tancat realitzat pel promotor conjuntament amb els tècnics de la Conselleria.

També cal destacar que la proposta urbanística de la reserva estratègica és totalment respectuosa amb la microreserva i la potencia amb la ubicació dels embassaments i zones humides al voltant d'aquesta, allunyant així les interaccions humanes.

#### 2.4. FAUNA

##### 2.4.1. Introducció

Quant a les característiques de l'àrea subjecta a nova ordenació que determinen el component faunístic del medi i el seu entorn, es poden destacar una sèrie d'espècies, de les quals es té constància de la seva presència, sigui per observacions de camp directes, sigui per la bibliografia disponible.

En l'esmentat inventari no s'inclouen el grup dels invertebrats pel fet de considerar-lo poc important en l'ordenació territorial.

##### 2.4.2. Descripció de la fauna

Es defineixen principalment aquelles espècies, la presència de les quals es considera segura en la zona d'estudi, mentre que aquells individus la presència dels quals ofereix dubtes apareixen marcats amb un asterisc (\*).

#### AMFIBIS

##### Nom científic

Granota perezi (\*)  
Bufo viridis subsp baleàrica (\*)

##### Nom vulgar

Granota comuna  
Gripau verd de Balears

La presència d'aquests amfibis a la zona d'estudi no és segura, si bé és molt possible que es localitzin durant les èpoques plujoses de l'any, especialment a la banda septentrional del sector.

#### RÈPTILS

##### Nom científic

Hemidactylus turcicus  
Tarentola mauritanica

##### Nom vulgar

Salamanquesa rosada  
Salamanquesa comuna

Macroprotodon cucullatus (\*)

Serp de Cogulla

Els dos primers rèptils tenen la seva presència més que acreditada a la zona d'estudi; al contrari, la presència de la colobra no està assegurada, a causa de l'atmosfera d'alteració que registra el medi i l'absència de grans espais lliures d'alteració.

**MAMÍFERS****Nom científic**

Apodemus sylvaticus  
Erinaceus algirus subsp. Vagans  
Eliomys quercinus  
Mus musculus  
Mus spretus  
Mustela nivalis (\*)  
Oryctolagus cuniculus  
Rattus norvegicus  
Rattus rattus

**Nom vulgar**

Ratolí de camp  
Eriçó  
Liró  
Ratolí gris  
Ratolí gris  
Mostela  
Conill  
Rata grisa  
Rata negra

Destaca la proliferació de rosegadors, fet que es relaciona directament amb el grau d'alteració i abandonament que registra el medi receptor analitzant, mentre que la presència de mamífers de més valoració ambiental i ecològica (llebres, martes, genetets, entre d'altres) queda en evidència davant l'absència d'hàbitats adequats per a aquestes espècies a la zona d'estudi i en les seves immediacions.

**AVIFAUNA**

Es recull una llista amb les principals espècies d'aus. S'inclouen aquelles espècies de les quals es té constància de la presència a la zona d'estudi, sigui per observacions directes o sigui per referències bibliogràfiques.

<b>Nom científic</b>	<b>Nom vulgar</b>	<b>Període de presència</b>	<b>Època de cria</b>
Alectorius rufa	Perdiu	Sedentària	Abril-juliol
Anthus campestris	Titella campestre (*)	Estival	-
Apus apus	Vencill comú	Estival	Abril-agost
Asio otus	Mussol noi	Sedentària	Març-juny
A més, s'esmenen d'altres espècies de les quals no hi ha referències, si bé és molt probable que es trobin en la zona estudiada, atesos els hàbitats existents (*).			
Carduelis cannabina	Passerell comú	Sedentària	Abril-juliol
Carduelis carduelis	Cadernera	Sedentària	Abril-juliol
Carduelis chloris	Verderol comú	Sedentària	Abril-agost
Cettia cetti	Rosinyol bastard (*)	Sedentària	Abril-juliol
Columba palumbus	Colom tudó	Sedentària	Abril-juliol
Cuculus canorus	Cuc	Estival	-
Delichon urbica	Avió comú	Estival	Maig- juliol
Falco tinnunculus	Xoriguer vulgar	Sedentària	Abril-agost
Fringila coelebs	Pinsà vulgar	Sedentària	Abril-juliol
Hirundo rustica	Oreneta comú	Estival	Maig-juliol
Lanius senator	Capsigrany comú	Estival	Abril-juliol
Loxia curvirostra	Trencapinyes (*)	Sedentària	-
Luscinia megarhynchos	Rosinyol comú	Estival	Abril-juliol
Miliaria calandra	Cruixidor (*)	Sedentària	Abril-juny
Motacilla alba	Cuereta blanca	Hivernant	-
Motacilla flava	Cuereta boval	Estival	Abril-juliol
Muscicapa stiaata	Papamosques gris	Estival	Maig-juliol
Otus scops	Xot	Sedentària	Maig-agost
Parus caeruleus	Mallerenga comuna	Sedentària	Maig-juliol
Parus major	Carboner comú	Sedentària	Maig-juny
Passer domesticus	Cuc comú	Sedentària	Abril-juliol
Regulus ignicapilus	Reietó	Sedentària	Abril-juliol
Saxicola torquata	Cadell comú	Sedentària	Març-juny
Serinus serinus	Verderol	Sedentària	Abril-agost
Streptopelia turtur	Tórtora	Estival	Maig-agost
Sylvia atricapilla	Tallarol capirotat	Sedentària	Abril-juny
Sylvia melanocephala	Tallarol negre	Sedentària	Març-juliol
Sylvia sarda	Tallarol sard	Sedentària	Març-juliol
Troglodytes troglodytes	(*)	Sedentària	Maig-juny
Turdus merula	Murta	Sedentària	Març-juliol
Tyto alba	Òliba	Sedentària	Març-agost
Upupa epops	Puput	Sedentària	Abril-juliol

En general, els tipus d'avifauna estan relacionats directament amb la pre-

sència/absència de zones de vegetació natural de qualitat ecològica més alta. Es pot afirmar que en l'àrea afectada directament per l'actuació proposada, la qualitat faunística està associada a la qualitat de la vegetació present en el medi.

Per això, són les condicions restrictives de la zona analitzada les que determinen una qualitat faunística considerable com a moderada i sempre limitada, com a conseqüència dels usos dominants en el medi i per la seva confrontació a focus urbans d'alteració (carreteres, línies elèctriques i telefòniques, conjunts d'edificacions turístiques i residencials, sales de festes, parcs temàtics, etc.).

**2.4.3. Consideracions**

Ecològicament no es pot certificar la presència de poblacions animals amenaçades ni en perill d'extinció, ja que tant els testimonis personals com els mostreigs de camp efectuats in situ així ho han testificat.

**2.5. PAISATGE****2.5.1. Introducció**

L'àrea del Polígon XX de Magaluf representa una unitat paisatgística en què es diversifiquen els condicionants ambientals i antròpics característics de la seva actual aparença perceptiva.

**2.5.2. Inventari de recursos definitoris de la qualitat paisatgística**

S'exposen tota una sèrie de recursos paisatgístics que determinen l'aparença perceptiva del medi receptor seleccionat i, per tant, la seva qualitat.

**Factors biòtics:**

Tant la valoració biòtica com la qualitat biològica es poden qualificar com a moderades, ja que malgrat que ens trobem davant d'un espai sotmès a fortes pressions antròpiques, no és menys cert que l'esmentat enclavament encara conserva nombrosos elements de gran valor ecològic i estètic, com són els tamariscos i les espècies endèmiques del gènere Limonium, presents a la part est i oest de l'àrea d'estudi en el primer cas, i a la zona est i central en el segon.

**Grau d'artificialitat:**

La presència de residus de tot tipus d'abocaments de manera incontrolada en un bon nombre de zones del Salobrar de sa Porrassa constitueix una nota molt negativa des del punt de vista paisatgístic, que contribueix a incrementar el grau d'artificialitat del territori estudiat.

Al punt anterior, cal afegir l'existència dels vials ja executats i en funcionament, el traçat dels quals subdivideix el sector i el compartiment.

Fora de l'àrea d'estudi, a la seva banda oriental, destaca la presència de blocs edificables de gran alçada, la major part hotels de 3 a 5 plantes d'alçada, arribant a les 9 plantes a la zona sud-oriental.

**Ambient:**

L'ambient de l'interior de l'àrea d'estudi és bastant tranquil malgrat la seva proximitat al nucli urbà de Magaluf. Aquesta tranquil·litat es veu alterada en les proximitats del nucli, així com en la carretera de Cala Figuera i en la via rodada que els connecta, a causa del trànsit, particularment elevat durant la temporada turística. De tot el que s'exposa, es dedueix un valor ambiental del sector i els seus envoltants qualificable com a moderat tendent a baix.

**Singularitat:**

La singularitat de l'enclavament es pot considerar alta, ja que la zona constitueix el testimoni de les restes d'una antiga zona humida que fou dessecada com a conseqüència de l'abocament progressiu i incessant dels materials extrets per a la construcció dels blocs turístics i residencials dels envoltants, que es van assentar sobre el sistema dunar de Magaluf.

**Conclusió:**

Es pot deduir una valoració dels recursos analitzats per a la definició de la qualitat paisatgística qualificable com a mitjana-baixa, ja que el notori valor biòtic de l'enclavament es veu anul·lat, en bona mesura, com a conseqüència de l'estat d'alteració que registra la totalitat del medi receptor analitzat.

### 2.5.3. Paisatge intrínsec

Un resum de les característiques del paisatge intern del Polígon XX de Magaluf seria el que a continuació s'exposa:

**Vegetació:** la pràctica totalitat de la superfície analitzada constitueix un antic salobrar que fou dessecat a partir de la dècada dels 60 mitjançant l'abocament de les restes de les excavacions provinents de les edificacions de la costa de Magaluf. Aquest fet va suposar la desaparició de les espècies salobres típiques (saladines, joncs, canyes, tamariscos) i la proliferació d'altres elements de màquies més seques com els pins blancs, el romaní, les mates i els ullastres. Actualment la zona conté alguns peus de tamariscos, així com diverses taques de saladines de gran valor ambiental, pel fet de tractar-se d'espècies endèmiques exclusives de la zona d'estudi.

**Relleu:** es tracta d'un espai pràcticament pla, amb un lleuger pendent cap a l'est, del qual no sobresurt cap elevació. Es poden identificar, en canvi, dues petites lleres que donen sortida a l'aigua rebuda en la zona durant els episodis plujosos. Un d'aquestes es troba en les proximitats de la carretera de Cala Figuera, en el nord-est de l'àrea d'estudi, mentre que l'altra es dirigeix en direcció oest-est, en la part sud de l'àmbit d'actuació.

Els elements antròpics més destacables amb els quals compta el sector se circumscriuen a la presència de diverses casetes transformadores d'electricitat, localitzades en el marge dels vials interiors existents, així com la presència dels esmentats vials de servei, amb les seves lluminàries corresponents.

En referència al seu paisatge intern, l'àrea definida tindrà una fragilitat visual que es pot qualificar com a moderada.

### 2.5.4. Paisatge extrínsec

La conca visual topogràfica de l'espai analitzat es pot considerar com a limitada, com a conseqüència de la perfecta definició del terreny entre diverses formacions muntanyenques, com la serra d'en Ferrer i el puig d'en Saragossa, estivacions que defineixen els límits nord i oest del sector tractat.

Quant a la conca visual real, aquesta es redueix parcialment a causa de la vegetació que es desenvolupa al sector. Pel fet de predominar els elements arbustius sobre els arboris, la limitació de la conca no és gaire elevada. Les edificacions existents a les proximitats contribueixen a una menor visibilitat, sobretot pel que fa al límit est de l'àrea d'estudi, on l'alçada dels edificis (de 3, 5 i inclús 9 pisos) impedeix que la zona sigui visible per als observadors ubicats més enllà d'aquests.

### 2.5.5. Visibilitat i accessos visuals

Atès l'ús turístic imperant a l'entorn, durant la temporada alta turística es pot considerar molt elevat el nombre d'observadors potencials, que és mitjà durant la resta de l'any. El polígon es troba envoltat per la presència de relleus als seus marges oest i nord, el puig d'en Saragossa, amb 184,34 m, juntament amb la serra d'en Ferrer, de 55,89 m, i el puig de sa Ginesta, amb una alçada total de 181,80 m. Aquests elements orogràfics impedeixen la visibilitat del sector des de Santa Ponça i des de Son Bugadelles.

Les condicions i accessos visuals de la reserva estratègica de sòl que ens ocupa es poden qualificar com a elevats, tenint en compte l'alt grau de freqüentació de la carretera de Cala Figuera, la presència d'edificis d'alçada considerable a l'altre costat de l'avinguda de les Palmeres, i el parc aquàtic ubicat enfront del passeig Calvià.

Recíprocament, les vistes que des de l'àmbit es dirigiran cap a la resta del territori també resultaran interceptades en les direccions est i sud, com a conseqüència de la presència dels edificis existents de Magaluf, i del parc aquàtic ubicat al sud del passeig Calvià.

Les direccions visuals nord i oest quedaran lliures de qualsevol element de pantalla, i s'exercirà sobre elles un domini visual perifèric excel·lent, a causa de la disposició de les futures construccions sobre el terreny, especialment a la part nord-est.

## 2.6. USOS DEL SÒL I ANÀLISI SOCIOECONÒMIC

### 2.6.1. Introducció

L'objectiu d'aquest apartat se centra en la descripció de l'estat actual de la zona objecte d'estudi, des del punt de vista dels usos del sòl i de les activitats socioeconòmiques que alberga l'esmentat espai.

### 2.6.2. Població

La població de dret del municipi de Calvià s'ha vist incrementada en els darrers anys.

Aquest fort creixement destaca en el conjunt de l'illa de Mallorca i és degut, en part, al desplaçament creixent de població procedent de Palma, que decideix establir la seva residència fora de la ciutat i elegix Calvià per la seva proximitat a la ciutat.

La major part de la població del municipi de Calvià procedeix de fora d'aquest municipi (56 %). El 44 % de la població de dret de 1996 havia nascut a Balears, mentre que el 40 % era de la resta de l'Estat, i un destacable 16 % eren estrangers establerts en el municipi.

### 2.6.3. Usos del sòl

Actualment, en l'àrea d'estudi es duen a terme diferents usos, com el pasturatge de bestiar oví, procedent de finques properes (Cas Saboners, per exemple), amb ramats d'aproximadament 400 ovelles, o l'establiment, els caps de setmana, d'un mercat popular sobre el traçat dels vials més septentrionals, a excepció actualment de l'àrea delimitada i tancada que engloba la microreserva.

No es dona cap ús agrícola a causa de les característiques del sòl (emplenat per mitjà de successives aportacions antròpiques).

La vegetació present en la zona es caracteritza per la seva adaptació a sòls salins, en part amenaçada pels abocaments incontrolats de residus que es duen a terme en bona part d'aquesta.

En la part est de la parcel·la es dedica un petit espai a zona recreativa per a jocs infantils, que és aprofitat pels veïns de la zona. Al nord-oest de la parcel·la es localitza un camp de criquet, actualment en funcionament.

Aquesta zona limita amb els terrenys de la possessió de Cas Saboners. La zona rep una alta freqüentació com a espai per al passeig, sobretot dels residents en les urbanitzacions properes.

### 2.6.4. Característiques de l'accessibilitat de la zona

L'accessibilitat de la zona és elevada ja que s'hi pot arribar directament des de la carretera de Cala Figuera, així com des del nucli de Magaluf i el vial que uneix ambdós elements (passeig Calvià).

La superfície estudiada es troba vertebrada pel traçat de set vials interiors, que la travessen de nord a sud i d'est a oest.

Tenint en compte tot el que s'ha exposat, les condicions d'accessibilitat només es poden valorar com a excel·lents.

## 2.7. ZONES HUMIDES I RISC D'INUNDACIONS

En aquesta zona hi havia una zona humida natural, la qual es va reblir quasi en la seva totalitat en els anys 60. El Pla Hidrològic delimita unes àrees per preservar, definides com a aiguamolls actuals i omplerts posteriors l'any 1985, les quals afecten la reserva estratègica de sòl. En l'ordenació proposada es preserven aquestes àrees, com indica l'informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics de dia 28 de març de 2011.

També es construeixen unes bases dintre l'àmbit de la reserva estratègica de sòl, les quals tenen com a principal objectiu mitigar el risc d'inundacions per la seva capacitat d'emmagatzematge d'aigua. A la vegada es crea una nova zona humida que incrementa el valor paisatgístic de l'espai i hàbitat idoni per a l'avifauna aquàtica, incrementant els valors ecològics i, per tant, la seva riquesa. Aquestes bases estan incloses dintre del 'Estudio de inundabilidad de las balsas de laminación y recuperación de zonas húmedas del área urbana de Magaluf', el qual té informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics, de dia 28 de març de 2011.

## 3. DESCRIPCIÓ DE LA RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL

### 3.1. OBJECTIU I ANTECEDENTS DE LA RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL

L'objectiu de la reserva estratègica ubicada al Polígon XX de Magaluf és l'ordenació urbanística de la zona, assegurant la protecció i preservació dels

seus valors mediambientals així com la creació de sòl per a habitatge protegit.

Cal esmentar l'existència d'una àrea de microreserva en l'àmbit de la reserva estratègica, els valors mediambientals de la qual s'han emfasitzat des del disseny urbanístic, com mostra la ubicació de la zona humida com a barrera entre l'àrea residencial i la de microreserva.

L'esmentada reserva estratègica té una superfície total de 392.443 m<sup>2</sup>, i coincideix amb una de les dues unitats d'actuació d'execució proposades de la divisió poligonal del PERI-MG. És important destacar que dels 392.443 m<sup>2</sup> que inclou la reserva estratègica de sòl, només 85.217 m<sup>2</sup> aniran destinats a sòl lucratiu.

### 3.2. ACTUACIONS RECOLLIDES EN LA RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL

#### 3.2.1. Definició de la zona residencial (sòl lucratiu)

L'ús de sòl residencial s'ha concentrat al sud de la via de nova creació que travessa l'àmbit d'actuació en direcció est-oest.

La seva disposició s'adapta a la geometria irregular de l'àmbit, així com a les zones destinades a microreserves i recuperació de zones humides.

Dintre del sòl residencial plurifamiliar, es proposa un nombre d'habitatges total de 486 habitatges, amb un sostre construït de 50.000 m<sup>2</sup>. Cal destacar que el nombre d'habitatges projectades és molt inferior al màxim autoritzat per la Conselleria en la convocatòria pública que ens ocupa, el qual correspondria a 1.215 habitatges.

La tipologia edificatòria proposada respon a la de blocs aïllats amb una alçada equivalent a planta baixa i dues plantes pis, organitzades respecte als nous vials d'accés i disposats segons criteris d'il·luminació, ventilació creuada, espais interiors, etc.

#### 3.2.2. Definició de la zona comercial (sòl lucratiu)

L'ús de sòl comercial es concentra al nord de la via de nova creació. La seva disposició s'adapta a la geometria de l'àmbit, així com a una distància molt considerable de les zones destinades a microreserves i recuperació de zones humides.

L'ús comercial queda circumscrit en una àrea independent, amb accés còmode des de la via principal i l'entrada del desenvolupament des de la carretera de Cala Figuera.

El resultat és el d'una edificabilitat comercial/serveis total de 12.500 m<sup>2</sup>, de la qual s'ofereix una cessió d'un 20 %, destinada a oferir serveis a la demanda real de la zona.

#### 3.2.3. Definició de la resta de zones (sòl no lucratiu)

Com s'ha explicat anteriorment, només 85.217 m<sup>2</sup> es destinen a sòl lucratiu. La resta de sòl, 307.226 m<sup>2</sup>, es destina a usos no lucratiu:

- Espai lliure públic de 37.875 m<sup>2</sup>.
- Espai lliure públic (recuperació de zones humides) de 54.161 m<sup>2</sup>.
- Espai de microreserva de 128.506 m<sup>2</sup>.
- Equipament genèric de 36.426 m<sup>2</sup>.
- Vials i aparcaments de 50.259 m<sup>2</sup>.

Com es veu, les cessions que es duen a terme en la reserva estratègica són de gran importància i major proporció.

## 4. ANÀLISI D'ALTERNATIVES

L'ordenació proposada per la reserva estratègica de sòl és el resultat de les anàlisis mediambientals anteriors.

A continuació, s'exposen els continguts i les dades de tots els estudis que s'han desenvolupat, tenint com a referència el Polígon XX de Magaluf, conegut com a sa Porrassa:

- E.I.A. del PERI del Polígon XX de Magaluf - abril de 2001.
- E.I.A. del PERI del Polígon XX de Magaluf - abril de 2004.
- Document Complementari del E.I.A. del PERI - abril de 2005.
- E.I.A. del PERI del Polígon XX de Magaluf - setembre de 2005.

E.I.A. del PERI del Polígon XX de Magaluf- setembre 2009.

Projecte de construcció d'una bassa a l'àrea urbana de Magaluf- abril 2009.

Es dedueix que la successiva presentació de diferents i noves propostes d'ordenació no han fet altra cosa que millorar l'ordenació urbanística definitiva de l'esmentat espai des del punt de vista mediambiental.

## 5. IMPACTES

### 5.1. ANÀLISI DELS IMPACTES

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

#### 5.2. FASE D'INTERVENCIONS URBANÍSTIQUES

##### *Impactes sobre la qualitat atmosfèrica*

Durant la fase de construcció dels habitatges, equipaments i vials prevists serà necessari l'ús de maquinària pesant, que donarà lloc a un augment del nivell de pressió acústica, generació de pols, presència i acumulació de materials.

Es considera que al llarg de les obres es produirà un impacte negatiu sobre la qualitat atmosfèrica. Amb la valoració del volum d'obra a realitzar i la proximitat de zones habitades, es podrà aconseguir disminuir els impactes mitjançant l'aplicació de les mesures correctores adequades.

##### *Impactes sobre la vegetació natural*

En la fase de construcció dels habitatges, vials i equipaments, la generació de pols, així com l'ús de maquinària pesant capaç de compactar el sòl, suposarà un impacte sobre la vegetació natural que cal tenir en compte, pel fet d'afectar directament espècies tan significatives com el Limonium (saladines) i el Tamarix (tamariscos).

##### *Impactes sobre la vegetació introduïda*

Durant la construcció de les diferents edificacions es procedirà a introduir vegetació natural amb fins ornamentals i ambientals, que constituirà un notori impacte positiu sobre la vegetació.

##### *Impactes sobre la fauna terrestre*

Durant la fase de construcció, els impactes causats per la reducció de les zones de distribució de les espècies i pel minvament en la mobilitat dels individus s'accentuaran pels moviments de terres, la generació de pols i l'increment del nivell de pressió, tant acústica com antròpica, a causa del trànsit de vehicles i de maquinària pesant durant l'interval de temps que durin les obres.

##### *Impactes sobre l'avifauna*

Durant la fase de construcció, l'impacte sobre el component ornític motivat per la pèrdua de superfície de vegetació disponible s'agreuja per la generació de pols i renou, i per la presència del personal i de la maquinària pesant, fets que espantaran del lloc les poblacions de més requeriments ambientals i, per tant, de més valoració.

##### *Impactes sobre el paisatge intrínsec*

Durant la fase de construcció de les diferents obres es produiran moviments de terres, presència de maquinària pesant, així com cúmuls de materials, que seran visibles des de bona part de l'àrea d'estudi i els seus voltants. La qualitat del paisatge intrínsec es veurà reduïda, si bé s'haurà de posar de manifest com la mateixa naturalesa alterada de l'àmbit d'actuació contribueix a limitar la valoració negativa d'aquestes accions.

##### *Impactes sobre el paisatge extrínsec*

Durant la fase de construcció, la presència i acumulació de materials, així com el progressiu desenvolupament de les diferents edificacions fins al límit de tres plantes, seran perceptibles des de l'exterior del polígon, comptant amb un bon nombre d'observadors potencials, atès el desenvolupament urbà d'aquesta zona de la marina de Magaluf. Així, tant des del passeig Calvià, com l'avinguda de les Palmeres i la carretera de Cala Figuera, es podran apreciar els elements esmentats. Durant la temporada turística, a aquests punts d'observació se sumaran els apartaments i hotels pròxims inclosos en el nucli de Magaluf.

##### *Impactes sobre la fragilitat visual*

Durant la construcció dels diferents equipaments comercials i habitatges prevists, es durà a terme l'edificació de blocs aïllats de planta baixa i dues plantes pis, fet que contribuirà a una major artificialitat del paisatge. Aquest

fenomen contribuirà a fer que la zona limiti la seva capacitat d'integrar visualment altres actuacions, per la qual cosa es considera que augmenta la seva fragilitat visual.

Es tracta d'una interrelació negativa que es pot millorar amb l'aplicació de mesures correctores tendents a integrar-hi millor els nous volums construïts en el paisatge, així com els elements emprats durant aquesta fase.

#### *Impactes sobre la qualitat de vida*

No cal dir que l'execució de les diferents obres tindrà uns efectes negatius sobre la qualitat de vida dels visitants i residents de la zona, si bé aquests es consideren mínims ateses les condicions d'alteració que ja evidència el territori en aquests moments.

#### *Impactes sobre la generació d'ocupació*

La construcció dels habitatges, vials i equipaments requerirà mà d'obra i personal especialitzat, fet pel qual es valoren positivament els efectes d'aquesta fase sobre la generació d'ocupació.

### 5.3. FASE D'ÚS

#### *Impactes sobre la vegetació natural*

La utilització dels diferents equipaments i habitatges no tindrà sobre la vegetació natural que encara romangui al medi altres efectes que no siguin positius, ja que no es produirà l'alteració de nous espais naturals, sinó que més aviat es fomentarà i potenciarà el manteniment dels enclavaments naturals romanents.

Al mateix temps, aquests es milloraran mitjançant la introducció d'espècies naturals, fet que anirà en benefici tant dels visitants com dels mateixos residents i usuaris de les diferents instal·lacions.

#### *Impactes sobre la vegetació introduïda*

Durant la fase d'ús dels habitatges, vials i equipaments, es durà a terme el manteniment d'espais verds i zones enjardinades, fet pel qual s'afavorirà la seva conservació.

Es tracta d'interrelacions positives, que es poden millorar significativament mitjançant la recuperació, per a l'enjardinament, de les espècies vegetals autòctones, eliminades durant la fase de construcció.

#### *Impactes sobre la fauna terrestre*

Durant la fase d'ús dels equipaments es podran produir impactes sobre la fauna terrestre, com a conseqüència de la superfície ocupada pels usos esmentats i del règim d'accessos a aquests (freqüentació).

Es tracta d'una interrelació negativa, que es pot millorar amb l'aplicació de mesures correctores, o delimitant àrees per a la protecció de la fauna dintre de l'espai públic de major superfície.

#### *Impactes sobre l'avifauna*

De manera anàloga al cas anterior, la freqüentació dels espais dedicats a equipaments públics i zones residencials pot suposar un risc per a l'avifauna, si bé en menor mesura que en el cas anterior, a causa de la major facilitat de desplaçament d'aquesta component faunística.

#### *Impactes sobre el paisatge intrínsec*

Durant la fase d'ús de les zones residencials, comercials, vials i d'aparcaments, es constataran impactes negatius sobre el paisatge, a causa de la presència d'edificacions de 3 plantes d'alçada, que alteraran l'actual percepció de la zona.

En aquest sentit, es valoren els impactes d'acord amb la visibilitat de les diferents construccions per la seva alçada, i es consideren les millores que podria suposar l'aplicació de mesures correctores adequades.

#### *Impactes sobre el paisatge extrínsec*

La presència d'edificacions amb tres plantes d'alçada tindrà com a conseqüència una integració negativa sobre el paisatge extrínsec ja que aquestes seran visibles des de l'exterior de la zona d'estudi, tant des dels vials que la delimiten com des dels edificis propers.

Es considera molt elevat el nombre d'observadors potencials d'aquestes noves construccions, principalment a causa de la intensitat mitjana de trànsit de les vies properes i per la proximitat de grans edificis d'ús turístic i residencial. Per aquesta raó, l'impacte visual sobre el paisatge extrínsec es considera important.

Impactes sobre la quantitat de places residencials disponibles

En la fase d'ús serà quan es manifesti la magnitud de l'augment de l'oferta de places residencials. Es tracta d'un increment destacable que es valora de manera molt positiva atesa la seva progressiva implantació en l'àmbit de Magaluf.

#### *Impactes sobre la qualitat de vida*

El desenvolupament urbanístic de la reserva estratègica de sòl de Magaluf tindrà uns clars efectes positius sobre la qualitat de vida d'aquells que, de manera voluntària, utilitzaran les noves instal·lacions comercials i residencials plantejades i en gaudiran.

#### *Impactes sobre la generació d'ocupació*

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

#### *Impactes sobre el consum de recursos*

L'ús i el funcionament de les diferents instal·lacions i edificacions programades tindrà associat un lògic i inevitable increment en el consum de recursos.

Les edificacions destinades a l'ús residencial necessitaran aigua i electricitat, i generaran fems, residus i aigües residuals, que caldrà depurar. Aquest consum de recursos es podrà limitar mitjançant l'aplicació de tècniques d'estalvi de recursos, el foment de la utilització d'energies alternatives, i el desenvolupament de campanyes d'educació i conscienciació ambiental.

## 6. PROPOSTES I MESURES CORRECTORES

En aquest apartat es recullen aquelles mesures que poden disminuir els impactes potencials derivats de les actuacions previstes en la reserva estratègica analitzada, diferenciades segons el medi en què es poden aplicar.

### 6.1. MESURES SOBRE EL MEDI FÍSIC

Amb la finalitat de procedir a minimitzar la formació de pols i d'altres partícules en suspensió, així com la reducció de partícules en l'atmosfera, produïdes durant els processos d'execució de les obres, es prendran una sèrie de mesures i solucions per tal de minimitzar les molèsties esmentades.

### 6.2. MESURES SOBRE LA VEGETACIÓ

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

Les zones d'ús públic s'han de condicionar convenientment, de forma que permetin albergar elements vegetals des del punt de vista visual i estètic. Es procurarà que aquests elements funcionin com un espai de protecció de la vegetació, especialment dels elements endèmics i protegits existents.

Durant les obres es prohibirà la invasió, ocupació, i fins i tot l'accés a totes aquelles zones poblades per saladines i d'altres espècies vegetals protegides, fet pel qual cal procedir al marcat previ i tancament ostensible i segur dels recintes a protegir, de manera que el normal desenvolupament de les obres no suposi una afecció directa o indirecta sobre els elements vegetals.

Es prendran mesures per tal de protegir les espècies vegetals d'interès incloses en les zones residencials, comercials i públiques, per tal que la freqüentació que tingui lloc en aquests espais no els afecti negativament (establiment de zones de reserva, control d'accessos i delimitació d'àrees de protecció, entre d'altres).

Es continuarà amb criteris estètics/paisatgístics per a la sembra i plantació d'espècies vegetals, i es prohibirà la plantació forçada d'aquelles espècies vegetals qualificables com a ornamentals i/o exòtiques (autòctones) i espècies vegetals amb elevats requeriments hídrics.

Les espècies vegetals que es puguin utilitzar en la plantació lineal, disposada sobre les voreres dels vials programats, hauran de ser preferentment subarbòries o arbòries, de fulla perenne, de ràpid creixement, de copa densa i voluminosa i d'escassos requeriments.

Es considera extremadament positiva la mesura adoptada per la reserva

estratègica, d'acord amb la qual s'alliberen de construcció aquelles zones que aquest estudi preserva.

### 6.3. MESURES SOBRE LA FAUNA TERRESTRE I L'AVIFAUNA

Com a zones per al desenvolupament de la fauna es mantindran i potenciaran aquells espais destinats a espai públic. Es reduiran al màxim la duració i quantia de les actuacions nocives per al medi receptor, derivades de la fase d'execució material de les obres en general, i es considerarà molt positiva qualsevol actuació destinada a recuperar els nivells faunístics registrats originalment al sector.

Tota supressió de vegetació s'haurà de fer de forma que afecti, en la menor mesura possible, la presència o establiment de comunitats animals pròpies del lloc.

### 6.4. MESURES SOBRE EL PAISATGE

Cal preservar totes aquelles espècies vegetals arbòries i subarbòries que, presents al territori analitzat, no resultin afectades per la construcció de vials interiors, elements edificables, esplanades de maniobra, aparcaments interiors i vials d'accés, ja que aquestes constitueixen pantalles naturals que restringeixen i dificulten amb la seva presència els fluxos visuals, tant intrínsecs (des de l'interior del mateix sector cap a l'exterior) com extrínsecs (des de l'exterior del sector cap al seu interior), a la vegada que incrementen tant la qualitat paisatgística del medi com la seva singularitat mediambiental.

Les noves edificacions proposades han de tenir un disseny d'acord amb el seu entorn, pel que fa a formes, estils i materials. Cal evitar els impactes visuals i estètics motivats per la presència de construccions poc respectuoses i escassament integrades.

Per tal d'evitar l'impacte visual que suposen, es procedirà a suprimir les esteses aèries, soterrant les línees elèctriques i de telecomunicacions presents en la carretera de Cala Figuera.

### 6.5. MESURES SOBRE EL MEDI SOCIOECONÒMIC

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

Cal l'adopció de tècniques d'estalvi de consum d'aigua, o de racionalització de l'ús hídic, com és el cas d'utilitzar espècies autòctones a les zones verdes i vials amb menors necessitats hídriques, i sistemes de reg estalviador. Així mateix, seria recomanable tant la construcció d'aljubs de reserva com la construcció d'aljubs per a la recollida de les aigües pluvials procedents de les cobertes dels nous edificis.

Es potenciarà la reutilització i el reciclatge dels materials de construcció dels nous edificis, l'aprofitament de les terres extretes a les obres a realitzar al sector, així com l'ús d'energies alternatives.

Es respectaran al màxim les normes de seguretat i salut en la feina, així com totes aquelles disposicions previstes en la legislació vigent en matèria de construcció.

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

Totes aquestes mesures correctores tindran el seu reflex en els corresponents plecs de condicions tècniques que regiran en el futur l'adjudicació de les diferents obres d'urbanització, de tal forma que el desenvolupament del sector es realitzi tenint en compte la seva existència i complint amb el seu contingut.

En aquest sentit s'haurà d'exigir als diferents contractistes de les obres el compliment del pertinent programa de vigilància ambiental, el qual s'haurà de redactar partint del que figura recollit en la Memòria ambiental que es redacta.

El promotor del projecte haurà d'assumir el compliment de totes les determinacions que es recullen en aquesta memòria, de tal forma que es garanteixin i millorin, si s'escau, les condicions mediambientals que registra el sector en aquests moments previs al desenvolupament de les obres d'urbanització.

## 7. PLA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

### 7.1. OBJECTIUS DEL PLA

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

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

Aquest programa o pla de vigilància ambiental s'estructura en una sèrie de blocs o matèries preferents susceptibles de control ambiental, les quals s'indiquen a continuació.

### 7.2. CONTROL DE RESIDUS

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

En aquell (o aquells) enclavaments que el cap d'obra consideri més adequats, es procedirà a establir-hi un punt verd on es durà a terme la instal·lació de dipòsits i envasos, convenientment identificats i protegits. Es destinaran a emmagatzemar tots aquells residus perillosos generats en una obra d'aquestes característiques, com per exemple filtres, olis, greixos, draps bruts, esprais i aerosols, bacteris, etc., per a la seva posterior retirada per part d'un gestor autoritzat.

La retirada d'aquests residus s'haurà de dur a terme de manera controlada per part d'un gestor autoritzat i no podran romandre en l'obra més de 6 mesos des del moment dels seus dipòsits (Llei de residus), i la direcció d'obra està obligada a assegurar-ne la traçabilitat.

### 7.3. CONTROL DE LA VEGETACIÓ

Per tal d'evitar que qualsevol element arbori (tamarisc) o herbaci (saladines) autòcton sigui destruït sense necessitat, es procedirà abans del començament de les obres o, si no, abans que arribin a les zones on es trobin els esmentats elements, tant a la catalogació d'aquests com a la seva protecció efectiva, a fi de dur-ne un seguiment documentat.

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

### 7.4. SEGUIMENT DE LES MESURES CORRECTORES

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

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

## 8. ÀREA DE MICRORESERVA

Dintre de l'àmbit de la reserva estratègica, i en concret al vèrtex sud-est, se situa una àrea específica definida com a àrea de 'Microreserva' (BOIB 120; 07-08-2007), que es troba inclosa en l'àmbit definit com a equipament públic.

Aquesta àrea està delimitada i tancada físicament, gràcies a la recent col·laboració de la propietat amb els tècnics de la Conselleria de Medi Ambient.

Cal destacar que la proposta urbanística de la reserva estratègica és totalment respectuosa amb la microreserva, la qual es veu potenciada amb la ubicació dels embassaments i zones humides al seu voltant, allunyant-ne així les interaccions humans.

## 9. INFORME CONTRA INCENDIS

La zona compresa per la reserva estratègica no està afectada per una àrea de protecció de risc d'incendis. Malgrat això, a causa d'estar confrontant amb camps de cultiu, zona APR d'incendis i terreny forestal amb un risc extremadament alt, d'acord amb el mapa de riscos d'incendis de Mallorca, s'ha de tenir en compte el que estableix el Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals en les Illes Balears (INFOBAL), aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel fet de preveure l'exigència de redactar i implantar les actuacions previstes en el desenvolupament de plans d'autoprotecció.

#### 10. RISC D'INUNDACIONS I PRESERVACIÓ DE LES ZONES HUMIDES

S'ha identificat com a risc ambiental principal en l'àmbit de l'actuació la possibilitat de risc d'inundacions, pel fet de constituir una de les 'zones humides' litorals de Mallorca, identificada amb el codi Ma-33-sa Porrassa.

En aquesta zona existia una zona humida natural, la qual es va reblir quasi en la seva totalitat en els anys 60. El Pla Hidrològic delimita unes àrees a preservar definides com a aiguamolls actuals i omplerts posteriors l'any 1985, els quals afecten la reserva estratègica de sòl. En l'ordenació proposada es preserven aquestes zones, com indica l'Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics de dia 28 de març de 2011.

També es construeixen unes bases dintre l'àmbit de la reserva estratègica de sòl, les quals tenen com a objectiu principal mitigar el risc d'inundació per la seva capacitat d'emmagatzematge d'aigua. A la vegada, es crea una nova zona humida que incrementa el valor paisatgístic de l'espai i habitat idoni per a l'avifauna aquàtica, incrementant els valors ecològics i, per tant, la seva riquesa. Aquestes bases estan incloses dintre del 'Estudio de inundabilidad de las balsas de laminación y recuperación de zonas húmedas del área urbana de Magaluf', el qual té informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics, de dia 28 de març de 2011.

#### 11. PLÀNOLS

MA 1 Situació i àmbit de l'actuació.

MA 2 Situació respecte del Planejament vigent: PGOU.

MA 3 Ordenació.

