

**DOCUMENTO AMBIENTAL
ESTRATÉGICO (FASE DE INICIO DE
EVALUACIÓN AMBIENTAL
ESTRATÉGICA ORDINARIA) SOBRE
EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANÍSTICA (PAU)
SUNP 24-01 SON PUIGDORFILA SUD
(T.M. PALMA, MALLORCA)**

PROMOTOR

SON PUIGDORFILA SUD, S.L.

AUTORES DE LA MODIFICACIÓN:

VICENTE ALCOVER RIPOLL Y LUÍS MORANTA JAUME, Arquitectos

AUTOR DEL DOCUMENTO AMBIENTAL:	COLABORADOR ENL EL DOCUMENTO AMBIENTAL:
Jaime MUNAR BERNAT DNI 42.995.794-P Licenciado en Ciencias Biológicas Colegiado nº 2.658-C del COBIB	José FELIU DE LA PEÑA PONS DNI 43.153.693-N Licenciado en Geografía

OLIVAR

Gestió i Medi, SL

Plaça de l'Olivar 5, pral. 2ª 07002-Palma

616-20.60.51

jaumemunarolivar@gmail.com

Palma, Junio de 2019

ÍNDICE

A. INTRODUCCIÓN	5
1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO	6
SENTENCIA 293 DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAS ISLAS BALEARES, AUTOS 308/99, DE 4-04-2003	6
1.1. 308/99, DE 4-04-2003	
1.2. ANTECEDENTES DEL EXPEDIENTE	6
1.3. EXPEDIENTE MODIFICADO	9
2. ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL.	11
3. NECESIDAD DE UNA NUEVA TRAMITACIÓN AMBIENTAL.	13
4. MOTIVO DE LA ELABORACIÓN DE UNA EVALUACIÓN AMBIENTAL ORDINARIA	14
5. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS LEYES ESTATAL Y AUTONÓMICA SOBRE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	17
B. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.	21
1. INTRODUCCIÓN	21
2. ESTADO ACTUAL	21
3. INTRODUCCIÓN	22
4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN.	22
4.1. ÁMBITO DEL PLAN	22
4.2. SUELO NO LUCRATIVO Y SUELO LUCRATIVO	22
4.3. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	23
4.4. EQUIPAMIENTOS COMERCIALES	24
4.5. RESIDENCIAL	24
4.6. ELEMENTOS CATALOGADOS	25
4.7. APARCAMIENTOS, VIARIO Y ACCESOS	27
4.8. INSTALACIONES INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	28
C. ALTERNATIVAS Y MODIFICACIONES DEL PROYECTO.	31
1. INTRODUCCIÓN.	31
2. ALTERNATIVA 0	31
3. ALTERNATIVA 1	32
4. ALTERNATIVA 2: LA ALTERNATIVA ESCOGIDA	33
DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN DE ACTUACIÓN	35
D. URBANA.	
E. BREVE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	38
1. MEDIO FÍSICO	38
1.1. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA	38
1.2. HIDROLOGÍA	39
1.3. CLIMATOLOGÍA	40
1.4. RIESGOS	41
2. MEDIO NATURAL	41
2.1. COMUNIDADES NATURALES	41
2.2. FAUNA	43
2.3. ZONAS PROTEGIDAS	46
3. MEDIO HUMANO	47
3.1. USO DEL SUELO	47
3.2. POBLACIÓN	48
3.3. PATRIMONIO	48
3.4. MOVILIDAD	49
F. IMPACTOS AMBIENTALES	51
1. FASE DE CONSTRUCCIÓN	51
1.1. POBLACIÓN	51

1.2.	SALUD HUMANA	52
1.3.	FLORA	52
1.4.	FAUNA	52
1.5.	BIODIVERSIDAD	52
1.6.	GEODIVERSIDAD	52
1.7.	SUELO	52
1.8.	SUBSUELO	53
1.9.	AIRE	53
1.10.	AGUA	53
1.11.	FACTORES CLIMÁTICOS- CAMBIO CLIMÁTICO	53
1.12.	PAISAJE	53
1.13.	BIENES MATERIALES	53
2.	FASE DE FUNCIONAMIENTO	54
2.1.	POBLACIÓN	54
2.2.	SALUD HUMANA	54
2.3.	FLORA	54
2.4.	FAUNA	55
2.5.	BIODIVERSIDAD	55
2.6.	GEODIVERSIDAD	55
2.7.	SUELO	55
2.8.	SUBSUELO	55
2.9.	AIRE	55
2.10.	AGUA	55
2.11.	FACTORES CLIMÁTICOS- CAMBIO CLIMÁTICO	55
2.12.	PAISAJE	55
2.13.	BIENES MATERIALES	56
	INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES	57
G.	SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	
1.	PLANEAMIENTOS URBANÍSTICOS	57
2.	PLANES DIRECTORES SECTORIALES	57
	ANEXO 1. INFORME PAISAJÍSTICO	57
1.	CONSIDERACIONES PREVIAS	58
2.	UNIDADES PAISAJÍSTICAS INSULARES.	59
3.	UNIDADES DE PAISAJE	59
4.	FOCOS VISUALES Y VISIBILIDAD	59
5.	FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA	60
6.	CALIDAD PAISAJÍSTICA INTRÍNSECA	60
7.	MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS	61
8.	CONCLUSIONES	61
	ANEXO 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO	62
	ANEXO 3. CARTOGRAFÍA AMBIENTAL	87

A. INTRODUCCIÓN

El presente estudio se realiza a petición del promotor Son Puigdorfila Sud, S.L. para iniciar la evaluación ambiental del proyecto “PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SUNP 24-01 SON PUIGDORFILA SUD. PALMA”.

En este proyecto se plantea el Programa de Actuación Urbanística (PAU) del Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) de Son Puigdorfila Sud, situado en el municipio de Palma, entre la Calle Albò, el Torrente de Sant Magí, la Vía de Cintura y Son Espanyolet. La zona se localiza en el margen este del torrente y se encuentra en parte ocupada por bosque de pino y garriga potenciado por el abandono de la zona agrícola que la componía. Es fácilmente accesible y se encuentra muy antropizada.

Su situación en la zona perimetral interior de la vía de Cintura y rodeada por zonas urbanas hacen ideal esta ubicación para la realización de dicho programa de actuación urbanística.

La zona de actuación tiene la clasificación urbanística de Suelo Urbanizable No Programado, reconocido como tal por el Plan General de Palma, en el Plan Territorial de Mallorca y en la Adaptación Parcial del Plan General de Palma al Plan Territorial en materia de crecimiento, en virtud de la Sentencia 293 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Autos 308/99, de 4-04-2003.

Promotor	Son Puigdorfila Sud S.L
Redactores del proyecto	Vicente ALCOVER RIPOLL y Luis MORANTA JAUME, Arquitectos
Redactor de la documentación ambiental	Jaime MUNAR BERNAT, Licenciado en Ciencias Biológicas
Colaborador de la documentación ambiental	José FELIU DE LA PEÑA PONS, Geógrafo

1. Antecedentes del proyecto

1.1. Sentencia 293 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Autos 308/99, de 4-04-2003

Este Suelo Urbanizable No Programado se encuentra reconocido como tal en el Plan General de Palma, en el Plan Territorial de Mallorca y en la Adaptación Parcial del Plan General de Palma al Plan Territorial en materia de crecimiento en virtud de la Sentencia 293 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Autos 308/99, de 4-04-2003, ya que aunque estaba reconocido como tal en la Aprobación Provisional del Plan General de 1989 fue excluido junto con otros en la Aprobación Definitiva, lo cual fue objeto del citado Contencioso-Administrativo.

Según esta Sentencia, todos y cada uno de los Suelos Urbanizables Programados y los No Programados que se relacionaban en la Pág. 9 habían logrado en el año 2000 aprobar el inicio de su desarrollo gracias a lo determinado en la Disposición Transitoria 7ª de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), cosa que no pudieron hacer los terrenos de Son Puigdorfila Sur por estar con el Contencioso en marcha pendiente de Sentencia.

En dicha Sentencia se recalca que los peritos actuantes estimaron que todos esos terrenos urbanizables aprobados eran merecedores de ser desclasificados en base a los criterios utilizados en la Aprobación Definitiva del PGOU de 1998, criterios que la misma Sentencia considera NO APLICABLES al Urbanizable No programado 24-01 de Son Puigdorfila Sur, que merecía ser urbanizado.

En consecuencia, la Sentencia devolvió a los terrenos de Son Puigdorfila Sur la consideración de Urbanizables No Programados que tenía en la Aprobación Provisional. Y se la devolvía a fecha de la Aprobación Definitiva del PGOU (1998). Pero cuando eso ocurrió ya era el año 2003 y no fue ya posible volver el tiempo atrás para ser incluidos en el cupo de terrenos que en 2000 se habían acogido a este listado de "terrenos prioritarios" de la Disposición Transitoria 7ª para iniciar su desarrollo, el cual se encuentra ya finalizado en la mayoría de los casos.

1.2. Antecedentes del Expediente

Llama la atención en él el desfase temporal entre el informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento (3-05-2007) y la documentación tramitada por el promotor (enero 2015). Ese lapso de tiempo obedece a las determinaciones contenidas en las Disposiciones Adicional 3ª y Transitoria 5ª del Plan Territorial de Mallorca:

a) SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO

En el mencionado informe municipal de 3-05-2007 se indicaba una serie de deficiencias. En el primer párrafo de sus Conclusiones decía:

“Si bien, mientras no se apruebe una Adaptación Parcial o Total al P.T.M, salvo Informe Jurídico en contra, es parecer de este

Técnico que no se puede proceder a la Tramitación de este P.A.U ni PP por tratarse de una actuación que implica nuevo crecimiento.”

b) REUNIÓN TÉCNICA DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE

En las Conclusiones del mencionado informe municipal de 3-05-2007 se consideraba suficiente la documentación presentada, por lo que se podían solicitar diversos informes, entre otros, a la Conselleria de Medi Ambient para el trámite inicial de Consulta Previa. Debe recordarse que era vigente la Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

En el Acta de la Reunión Técnica de Medi Ambient de fecha 10-10-2007 acerca de esta Consulta Previa, se dijo textualmente:

“...no es pot tramitar cap actuació urbanística en relació a zones susceptibles d’acollir creixements residencials i turístics”.

c) ADAPTACIÓN DEL PGOU AL PLAN TERRITORIAL

El 25 de octubre de 2014 se publicó en el BOIB, la Aprobación Definitiva de la Adaptación Parcial del Plan General de Palma al Plan Territorial en materia de Crecimiento, que incluía expresamente la totalidad del ámbito del S.U.N.P. de Son Puigdorfila Sud y las condiciones exigidas para su correcto desarrollo.

En consecuencia, se dieron ya las condiciones adecuadas y legales para desbloquear la situación en que se encontraba este Expediente y seguir la tramitación del Expediente que había quedado detenido en el año 2007, tal como se recogió en el Informe Jurídico emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en fecha 3-12-2014.

d) APORTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN POR PARTE DEL PROMOTOR

Debido a que en el informe municipal de 3-05-2007 se incluía en las Conclusiones esta consideración, el equipo redactor siguió trabajando:

“Ahora bien, sí es posible subsanar una serie de extremos, sin perjuicio de los que puedan surgir como consecuencia de la aprobación de la Adaptación al PTI o a alguna Ley o disposición que pueda entrar en vigor y que lo afecte”.

Se incorporaron las sugerencias expresadas por parte de los Servicios Técnicos en las diversas reuniones que se habían ido desarrollando.

Se cumplieron los requerimientos expresados en diversos Informes de otros Organismos, solicitados por el propio Ayuntamiento.

En este intervalo de tiempo hasta 2015 se aprobó la LOUS, Ley 2/2014 de 25 de marzo de 2014, de Ordenación y Uso del Suelo en las Islas Baleares, que estableció en su artículo 42 un nuevo marco de definición de los Suelos Urbanizables, no distinguiendo entre los actualmente Programados y los No

Programados y sin establecer tampoco un instrumento urbanístico de transformación de los actuales Suelos No Programados en Programados.

En el mes de enero de 2015 se presentó un Texto con las modificaciones y justificaciones complementarias requeridas, incluyendo las modificaciones ajustadas a todos los Informes recibidos y a la normativa sobrevenida, con particular análisis de la nueva Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares (LOUS).

Por tanto, no ha habido nunca incumplimiento alguno de plazos por parte del Promotor por cuanto el tiempo transcurrido entonces había sido inhábil a todos los efectos.

e) CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

No obstante todo lo anterior, el 8-11-2017 (BOIB núm. 141 de 18 de noviembre) el Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears declaró la caducidad del procedimiento de evaluación ambiental estratégica relativa al Plan Parcial Son Puigdorfilá Sud SUNP 24-01, y el archivo de su Expediente 11359/2007, *por no haber presentado la documentación necesaria para retomar la tramitación, en los términos del artículo 92 de la ley 30/1992*, a pesar de haberse comunicado que era imposible hacerlo en tanto no se dispusiera de un preinforme favorable del Avance de Ordenación que se está tramitando como plano exigido dentro de la Documentación del presente PAU.

f) NUEVA NORMATIVA URBANÍSTICA SOBREVENIDA

En fecha 16-04-2015 se aprobó el Reglamento de la LOUS, BOIB. 30-04-2015, con entrada de aplicación el 30-05-2015, que estableció en su Disposición Transitoria Primera, apartado 3 lo siguiente:

Disposición transitoria primera

Instrumentos de planeamiento vigentes

3. Los ámbitos de suelo urbanizable no programado previstos en los planes generales de ordenación urbana aprobados definitivamente con anterioridad al día 29 de mayo de 2014, siempre que no se hubiesen reclasificado como suelo rústico por efecto de determinaciones legales o de los instrumentos de ordenación territorial, podrán programarse de acuerdo con las previsiones establecidas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico, y en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión urbanística, así como por las que hayan podido establecer dichos planes generales, en cuanto a la forma y condiciones de incorporación al desarrollo urbano de las actuaciones no programadas mediante la formulación de los programas de actuación urbanística correspondientes. En estos casos no resultará de aplicación, en los municipios correspondientes, el desplazamiento normativo a que se refieren las letras a) y b) de la disposición final primera de este Reglamento.

En fecha 01-01-2018 entró en vigor la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) cuya Disposición Transitoria Segunda determina:

Disposición transitoria segunda

Instrumentos de planeamiento en tramitación

1. Los procedimientos relativos a los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley:

a) Adaptarán sus determinaciones a lo previsto en esta ley, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

Este apartado, a tenor de la lectura de los apartados 2 y 3, parece referirse a Planes Generales. Con todo, el tema queda claro en el caso que nos ocupa, con la lectura del apartado 4:

4. El resto de planes y otros instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley adaptarán sus determinaciones a lo previsto en la misma, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

Por otra parte, en base a la Disposición Final Segunda de la LUIB., el reglamento de la LOUS es de aplicación en aquello que sea compatible con la LUIB

Disposición final segunda

Régimen transitorio de normativa reglamentaria

2. Hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, continuará siendo vigente, en todo lo que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del Suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Se considera en todo caso incompatible con esta ley el título VIII del citado reglamento, a excepción de su capítulo V.

Por tanto, se aplica en esta nueva versión del PAU el conjunto de Parámetros establecidos en la LUIB en cuanto a superficies de espacios libres, equipamientos, aparcamientos, diseño de viales, aparcamientos en áreas ajenas al sistema viario, etc., salvo que en el Reglamento de la LOUS existan prescripciones no recogidas en la LUIB

1.3. Expediente modificado

El 7-12-2016 se produjo, a solicitud de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma, una reunión del técnico redactor Luis Moranta Jaume con el Gerente y Subgerente de Urbanismo, en presencia del arquitecto autor del Informe Técnico y de la letrada autora del Informe Jurídico. El arquitecto redactor explicó detalladamente las directrices contenidas hasta aquella fecha en el PAU, resultado de las negociaciones habidas con las diferentes Gerencias de Urbanismo de varios Consistorios y adaptaciones a Informes y sugerencias realizadas a lo largo de tantos años.

- NÚMERO DE VIVIENDAS

El número de viviendas de este SUNP es una previsión del Plan General cuyo desarrollo está previsto e incluido en el Plan Territorial. Este desarrollo se potenció expresamente desde el propio Ayuntamiento, al tramitar la Adaptación Parcial del PGOU al PTI en materia de crecimiento incluyendo este Suelo, puesto que el PAU estaba ya con su tramitación muy avanzada. Son Puigdorfila Sud quedó entonces como un suelo a desarrollar íntegramente y sin reducciones en su ámbito ni densidades, cosa que no ocurrió con otros suelos que sufrieron recortes en su densidad residencial.

Nos encontramos en una situación en la que el Planeamiento (Plan Territorial y PGOU adaptado) otorga una densidad de viviendas condicionada al suelo remanente por la previsión en el Plan General de un Sistema General de Espacio Libre Público de cesión gratuita, del orden de 6 hectáreas, superior al 20% exigido en el P.T.I.

- ACCESOS

En la reunión, el técnico municipal explicó las deficiencias expresadas en su informe, refiriéndose especialmente a los problemas de accesos, por su incidencia en los ámbitos perimetrales. Por parte de Gerencia se comentó que esta problemática de accesibilidad se tenía que mejorar dado el número de viviendas.

El problema de accesos se resuelve mediante la solución alternativa propuesta por Gerencia de poder entrar desde la Vía de Cintura, con el fin de anular las conexiones con Sa Teulera y así resolver de forma definitiva el problema de accesibilidad. La solución, partiendo de esas premisas, proviene del Estudio de Tráfico, redactado por el Ingeniero de Caminos D. Juan José Lemm, teniendo en cuenta no sólo la edificabilidad autorizable, sino la implantación de una reserva para un importante Centro Escolar y un centro comercial.

La propuesta podrá desarrollarse con mayor dealle dentro del Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización. Las consultas realizadas en el Departamento de Carreteras han modificado el entronque directo que se proponía por otro más largo dese una rotonda exterior, con lo que no se interfiere con el tráfico de la Vía de Cintura en lo que se refiere al acceso de entrada. Se deja pendiente de posteriores estudios considerar la posibilidad de conectar la trama viaria del PAU con un vial privado lindante con uno de los linderos en la zona Sureste, perteneciente al Colegio de San Cayetano, ya que en principio ese vial privado no es necesario para la accesibilidad y ello podía condicionar la gestión. En el caso de ser interesante a efectos de tráfico para el Ayuntamiento y los colegios, en el Plan Parcial se puede estudiar un sistema de implantar la conexión de dos viales separados por un muro.

Se han ajustado anchos de viales en base a lo requerido en el Reglamento de la LOUS, introduciendo además carriles bici que permiten enlazar con los existentes en las zonas colindantes.

- MODIFICACIÓN DE LA ZONA VERDE DE ES BARRANC

Resta únicamente la Modificación de la Zona Verde de Es Barranc, que ha de ser objeto de Modificación Puntual del Plan General y queda justificada porque, siendo totalmente necesaria, se ha compensado con creces la superficie que se elimina gracias al incremento extra de zonas verdes desarrolladas en el PAU según se acredita en la Memoria y en un plano adjunto complementario.

- EQUIPAMIENTO DOCENTE

Se dispone de un Informe de 3 de febrero de 2016, de la Conselleria d'Educació i Universitat, Direcció General de Planificació, Ordenació i Centres, donde se solicita expresamente que en el S.U.N.P de Son Puigdorfil Sud se deje una reserva total

de 18.450 m2, 10.350 para un I.E.S. 16+6 (690 plazas) y 8.100 m2 para un C.E.I.P. 6+12 (450 plazas), en parcelas contiguas.

En la presente Documentación se han aportado 18.477 m2 (superior a lo solicitado), aptos para lo solicitado en el Informe inicial (1.140 plazas escolares).

Ello acredita una vez más la capacidad de los terrenos de Son Puigdorfil Sud para aportar no sólo suelo apto para un uso residencial, dada la demanda existente, sino también para abastecer a la ciudad de Palma de suelo destinado a Espacios Libres y a Equipamientos Docentes adecuados no sólo para la población prevista y aprobada en la Adaptación del Plan General al Plan Territorial en materia de crecimiento, sino a la población periférica de barrios colindantes, así como al resto de Palma.

- EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

El Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca exige en su artículo 25 unas reservas en los Suelos Urbanizables mayoritariamente Residenciales.

La solución presentada anteriormente, sometida a los Informes Técnico y Jurídico del Dpto. de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma, de fecha 11-12-2017 y 8-02-2018 respectivamente, ha sido modificada para subsanar todo lo establecido en dichos informes, adaptar el PAU a los requerimientos de la LUIB y otras normas de aplicación sobrevenidas.

2. Antecedentes en la tramitación ambiental.

En abril de 2005 el mismo técnico redactor de este documento redactó el documento "Avaluació d'impacte ambiental simplificada sobre el pla d'actuació urbanística (PAU) i el pla parcial (PP) del SUNP 24-01 Son Puigdorfil Sud", según el decreto 4/1986 de 23 de enero, de implantación y regulación de los estudios de impacto ambiental, modificado por el decreto 85/2004 de 1 de octubre, con el objeto de transformar en suelo urbanizable 240.000 m2 de la finca Son Puigdorfil (TM de Palma, Mallorca) con la calificación actual de Suelo Urbanizable No Programado, un Plan de Actuación Urbanística (PAU) y posterior Plan Parcial (PP).

La entonces denominada Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears remitió el 31/03/2008 el acta de la reunión de 10/10/2007 sobre la consulta previa efectuada ya según el art. 88 de la Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, y el Documento de referencia, el cual indicaba:

1. No se puede continuar la tramitación del procedimiento ambiental de EAE (Evaluación Ambiental Estratégica) del Plan Parcial debido a la suspensión del procedimiento sustantivo.

2. No obstante, en el supuesto de que se levante la suspensión del procedimiento sustantivo y, en base al principio de economía procesal, se hace constar que el ISA deberá incluir lo siguiente:

a) La amplitud, alcance y nivel de detalle suficiente para permitir una evaluación de la incidencia ambiental de las diferentes fases del plan (art. 88.3), por lo que, se propone,

de acuerdo al informe técnico, que el ISA detalle los aspectos tratados en el Estudio de Impacto Ambiental presentado, incorporando, además:

- La redacción de un estudio de alternativas de ubicación de los diferentes equipamientos, analizando las ventajas e inconvenientes de las diferentes ubicaciones.
- La supresión de las incongruencias sobre las alturas de los edificios y su ubicación respecto al Plan Parcial.
- Además de acuerdo con el informe técnico, se deberá redactar un estudio paisajístico relacionando las infraestructuras proyectadas en la unidad de actuación con las infraestructuras existentes en el entorno.

b) Los criterios ambientales estratégicos y los principios de sostenibilidad aplicables al Plan Parcial serán, como mínimo, los recogidos en la Carta de Aalborg y los Compromisos de Aalborg (2004). Los indicadores de los objetivos ambientales aplicables son los recogidos en el documento técnico 3. Manual para la aplicación de indicadores de la Agenda Local 21 de la Conselleria de Medi Ambient (art. 88.3).

c) Las modalidades de información y consulta consistirán en el plazo de información pública de un mínimo de 45 días, con publicación en el BOIB y en los dos diarios de más circulación de la isla (art. 88.4 en relación con el artículo 89 de la Ley 11/2006 de EIA y EAE en las Islas Baleares).

d) Las Administraciones públicas afectadas (art. 88.4), las cuales, de acuerdo con los informes técnico y jurídico, son las siguientes:

- Departamento de Movilidad del Ayuntamiento de Palma.
- Dirección General de Calidad Ambiental y Litoral por la cantera detectada.
- EMAYA para comprobar la suficiencia de los recursos hidráulicos disponibles para cubrir la demanda de agua potable de la unidad de actuación y para que se evalúe la problemática en cuanto a la depuración que podría generar el desarrollo del Plan Parcial.
- Departamento de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca, debido a la actuación que se pretende realizar.
- Departamento de Carreteras del Consell de Mallorca para comprobar si la ubicación y la característica del enlace es idónea respecto al tipo de actuación que se quiere llevar a cabo.
- Dirección General de Caza, Protección de Especies y Educación Ambiental debido a la presencia de la especie *Orchis mascula* incluida en el Catálogo Balear de especies amenazadas.
- Comisión del Centro Histórico y Catálogo del Ayuntamiento de Palma debido a la presencia de un edificio catalogado.
- Servicio de Aguas superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos, debido a la presencia del torrente Son Magí.
- Consejería de Educación y Cultura, debido a la creación de un centro escolar.
- Se recuerda que se deberá consultar, también, el órgano ambiental (Art. 89 de la Ley 11/2006, de EIA y EAE).

El 11/12/2014 la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) comunicó al promotor que podía redactar el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)

con las prescripciones del documento de referencia, de 18/02/2008, adaptándolo a la normativa sobrevenida, "siempre y cuando no se incorporaran modificaciones sustanciales al Plan Parcial", lo que daría lugar a la celebración de una reunión sobre la evacuación de la consulta a las administraciones públicas afectadas, prevista en el art. 88 de la Ley 11/2006.

El 15/11/2016 el presidente de la CMAIB envió un requerimiento indicando que, si no se remitía el ISA en un plazo de tres meses para reanudar la tramitación ambiental, se procedería a declarar la caducidad del expediente.

En escrito de 12/12/2016 el promotor aportó copias de los informes emitidos por el Ayuntamiento de Palma: el informe técnico emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento el 12/05/2015, y del informe jurídico de 19/05 / 2015, adjuntos al oficio del jefe del Departamento de Planeamiento y gestión Urbanística de 19/05/2015. En este escrito se decía, literalmente, refiriéndose a estos informes: "(en) los cuales se indican la modificación sustancial realizadas al Plan Parcial".

3. Necesidad de una nueva tramitación ambiental.

Cuatro son los argumentos principales para iniciar una nueva tramitación ambiental:

- a) La caducidad del procedimiento de evaluación ambiental estratégica relativa al expediente anterior, 11359/2007, por no haber presentado la documentación necesaria para retomar la tramitación, en los términos del artículo 92 de la ley 30/1992, tal como reza la declaración de caducidad del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears del 8-11-2017.
- b) El reconocimiento, por parte del promotor, a partir de los informes municipales, de que el Plan Parcial se ha sometido a modificaciones sustanciales.
- c) Los diversos y sucesivos cambios en la normativa ambiental, siendo ahora vigentes únicamente las dos últimas leyes:
 - Decreto 4/1986 de 23 de enero, de implantación y regulación de los estudios de impacto ambiental, modificado por el decreto 85/2004 de 1 de octubre Por este motivo, el informe de referencia ya no es aplicable.
 - Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears
 - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
 - Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears
- d) La existencia de la nueva normativa urbanística sobrevenida.

Todo esto lleva a la necesidad de iniciar un nuevo procedimiento ambiental según la Ley autonómica 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes

Balears, siguiendo los trámites que determina la Ley nacional 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

4. Motivo de la elaboración de una Evaluación Ambiental Ordinaria

La Ley Estatal 21/2013 no indica expresamente que este tipo de proyecto tenga que someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria:

ANEXO V

Crterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*
- b) El carácter acumulativo de los efectos.*
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.*
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).*
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La Ley Autonómica 12/2016 en su artículo 9 y en el Anexo 4 indica las características que han de tener los proyectos que han de someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria:

Según el artículo 9.1.a de la Ley 11/2016 debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por tratarse de un plan que establece el marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental y se refiere a la ordenación del territorio urbano y rural o el uso del suelo, al ser un elemento de planificación urbanística de una extensión considerable.

Evaluación ambiental estratégica de planes y programas

Artículo 9. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y los programas, y también las modificaciones de estos, que adopten o aprueben las administraciones autonómica, insular o local de las Illes Balears, cuya aprobación exija una disposición legal o reglamentaria o un acuerdo del Consejo de Gobierno cuando:

a) Establezcan el marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la acuicultura, la pesca, la energía, la minería, la industria, el transporte, la gestión de residuos, la gestión de recursos hídricos, la ocupación del dominio público marítimo terrestre, la utilización del medio marino, las telecomunicaciones, el turismo, la ordenación del territorio urbano y rural o el uso del suelo.

b) Requieran una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos que prevé la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

c) Requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con el apartado 2 de este artículo en los dos supuestos siguientes:

Cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo IV.

Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y los programas que se indican en el apartado 1 de este artículo.

b) Los planes y los programas que se indican en el apartado 1 anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal.

c) Los planes y los programas que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en el apartado 1 anterior.

3. Esta ley no es aplicable a los planes y a los programas que excluye explícitamente la normativa básica estatal. No obstante, los planes y los programas aprobados específicamente por una ley autonómica dispondrán de los datos necesarios para la evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente y, en la tramitación de la ley de aprobación, se cumplirán los objetivos que establece la normativa de evaluación ambiental.

ANEXO 4 Criterios para valorar en la evaluación ambiental estratégica simplificada para determinar si un plan o programa se debe someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria

1. Las características de los planes y programas. En particular, se considerará:

- a) *La medida en que el plan o el programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, la naturaleza, las dimensiones y las condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*
- b) *La medida en que el plan o el programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*
- c) *La pertinencia del plan o el programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*
- d) *Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o el programa.*
- e) *La pertinencia del plan o el programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o los programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) *La probabilidad, la duración, la frecuencia y la reversibilidad de los efectos.*
- b) *El carácter acumulativo de los efectos.*
- c) *El carácter transfronterizo de los efectos.*
- d) *Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).*
- e) *La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y magnitud de la población que se puedan ver afectadas).*
- f) *El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*

- 1.º Las características naturales especiales.*
- 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.*
- 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*
- 4.º La explotación intensiva del suelo.*
- 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.*

Así pues, debe realizarse una evaluación ordinaria ya que se trata de un proyecto que supondrá elevar el techo poblacional de la ciudad, implicando un mayor consumo de recursos, y la modificación del uso de un espacio agrícola, considerando su tamaño de superficie.

5. Estructura del documento en función de las determinaciones de las leyes estatal y autonómica sobre la Evaluación de Impacto Ambiental

La Ley estatal 21/2013 de evaluación ambiental establece una serie de contenidos en relación a la solicitud de inicio de este proyecto.

Artículo 17. Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:

- a) Solicitud de inicio.
- b) Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.
- c) Elaboración del estudio ambiental estratégico.
- d) Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- e) Análisis técnico del expediente.
- f) Declaración ambiental estratégica.

2. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico, para realizar las consultas previstas en el artículo 19.1 y elaborar un documento de alcance del estudio ambiental estratégico regulado en el artículo 19.2.

3. El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, y para la realización de la información pública y de las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 será de quince meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.

4. Para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, el órgano ambiental dispondrá de un plazo de cuatro meses, prorrogable por dos meses más, por razones justificadas debidamente motivadas desde la recepción del expediente completo y comunicadas al promotor y al órgano sustantivo.

Artículo 18. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días

hábiles, acompañe los documentos preceptivos, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el documento inicial estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración ambiental estratégica desfavorable en un plan o programa sustancialmente análogo al presentado. Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Para facilitar el análisis del cumplimiento de la estructura que marca la ley se ha realizado la siguiente tabla que relaciona cada uno de los contenidos mínimos con los apartados de este documento.

REQUISITOS DEL Art. 18 DE LA LEY 21/2013	UBICACIÓN EN EL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
a) Los objetivos de la planificación.	B.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	B.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO C. ALTERNATIVAS Y MODIFICACIONES DEL PROYECTO
c) El desarrollo previsible del plan o programa.	D. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.
d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.	E. IMPACTOS AMBIENTALES
e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	F. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

La Ley Autonómica 12/2016 de evaluación ambiental de las Illes Balears no incorpora nuevos contenidos mínimos para las solicitudes de Inicio de las Evaluaciones Ambientales Estratégicas Ordinarias, ya que indica claramente en el artículo 10.2 que dichas solicitudes llevarán la documentación exigida en la normativa sectorial y la normativa de evaluaciones ambientales estatal.

Artículo 10. Trámites, documentación y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la evaluación ambiental estratégica simplificada y la modificación de la declaración ambiental estratégica.

1. La evaluación ambiental estratégica ordinaria, la evaluación ambiental estratégica simplificada, la modificación de la declaración ambiental estratégica y la presentación de la documentación para estos trámites, se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento y los plazos que prevé la normativa básica estatal de evaluación ambiental y con las particularidades que prevé esta ley.

2. El órgano ambiental establecerá modelos normalizados de solicitudes de inicio que estarán al alcance del público en la sede electrónica del órgano ambiental. A la solicitud de inicio se adjuntará la documentación que exigen la normativa sectorial y la normativa básica estatal de evaluación ambiental y el justificante del pago de la tasa para evaluaciones ambientales correspondiente. Toda la documentación se presentará en formato digital, sin perjuicio de que el órgano ambiental considere oportuno que se presente en papel.

3. El procedimiento de tramitación se adecuará a las previsiones del artículo 6 de esta ley, sobre el uso de medios telemáticos.

4. La información pública en los procedimientos que regula este artículo se anunciará en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» y en la sede electrónica del órgano sustantivo o promotor. Cuando la normativa sectorial prevea la información pública de los planes o los programas, se procurará que sea simultánea a la información pública del procedimiento ambiental.

5. El análisis técnico del expediente se efectuará de acuerdo con la normativa básica estatal de evaluación ambiental y esta ley, e incluirá una referencia particular a la integración paisajística, concretamente al cumplimiento de las normas de aplicación directa en materia paisajística que prevén la legislación territorial y urbanística.

6. Para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, el órgano ambiental dispondrá de un plazo de tres meses, prorrogable por un mes más, por razones justificadas debidamente motivadas desde la recepción del expediente completo.

Artículo 11. Particularidad de la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización.

La evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización incorporará, al menos, los siguientes informes preceptivos y determinantes:

a) El de la administración hidrológica sobre la disponibilidad de agua potable, en cantidad, calidad y suficiencia de la capacidad de la red de saneamiento y depuración, en relación con la población que prevean las actuaciones de urbanización que se propongan, y también sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la administración de costas sobre la delimitación y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las administraciones competentes en materia de carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, energía y otras infraestructuras afectadas, con respecto a esta afección y al impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de estas infraestructuras.

En aplicación del artículo 17.5 de la Ley 12/2016, se incluirá en el futuro Estudio Ambiental Estratégico un ANEXO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo, y en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Para facilitar una introducción al análisis de esa incidencia paisajística, se ha elaborado en esta fase un anexo con las implicaciones que tienen las modificaciones establecidas en esta modificación sobre el paisaje, de manera simplificada.

B. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

1. Introducción

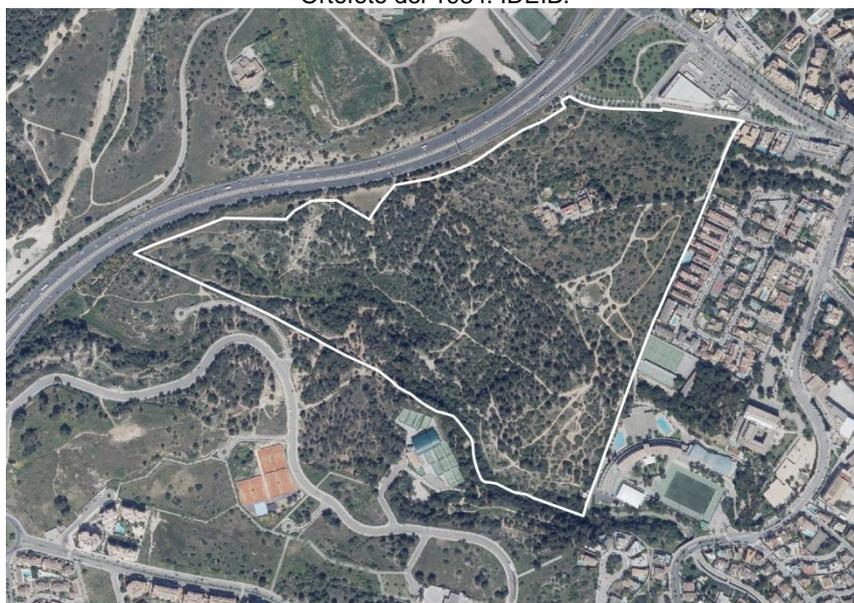
El proyecto consiste en la ordenación urbanística de un Suelo Urbanizable no Programado.

2. Estado actual

Tal como se aprecia en la ortofotografía de 1984, Son Puigdorfila era una explotación agrícola. En la actualidad es una zona rural envuelta por zonas urbanas consolidadas o en proceso de consolidación, como en el caso de la Teulera. La zona presenta un estado semi-natural por el abandono de los campos de cultivo, se encuentra aislada de otras zonas no urbanizadas por la vía de cintura y áreas urbanas, no existe una continuidad.



Ortofoto del 1984. IDEIB.



Ortofoto del 2015. IDEIB.

3. Introducción

El proyecto consiste en la ordenación urbanística de un Suelo Urbanizable no Programado.

4. Alcance y contenido del plan.

4.1. Ámbito del plan

En base al cuadro de Suelos Urbanizables No Programados modificado y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 25-09-2003, el ámbito objeto de ordenación que se propone tendría una superficie aproximada de 23,5300 ha de las cuales 5,3602 ha están destinadas a Sistema General de Espacio Libre, (Ficha SGEL/P J-P 24-01-P del Plan General) y el resto 18,1698 ha, constituyen Suelo lucrativo.

Tras la corrección de errores en el grafiado de los linderos con la urbanización Sa Teulera y en la zona de Calle Albó, donde el límite del SUNP no sigue la curva del vial, se produjo la siguiente modificación:

	Cuadro de SUNP 25/09/2003	Corrección de errores. Actualidad	Incremento de superficies	
			ha	%
SGEL (Ficha SGEL/P J-P 24-01-P del PGOU)	5,3602	6,1074	0,7472	13,94
Suelo destinado a Plan Parcial	18,1698	18,9532	0,7834	4,31
Total ámbito SUNP	23,5300	25,0606	1,5306	6,50

El total del ámbito afectado por el S.U.N.P. es de 25,060 ha, que son 250.606,00 m².

4.2. Suelo No Lucrativo y Suelo Lucrativo

			SUP (m ²)	SUP (m ²)	% s SNL	% s SUDO
SUELO NO LUCRATIVO	SISTEMAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES	26.660,00	106.129,00	63,47	42,35
		EQUIPAMIENTOS	22.516,00			
		VIALES E INFR.	56.953,00			
	SISTEMAS GENERALES	S.G. DE ESPACIOS LIBRES	61.074,00	61.074,00	36,53	24,37
			167.203,00	100,00	66,72	
SUELO LUCRATIVO				83.403,00		33,28
			250.606,00			100,00

De la superficie del SUDO, 250.606,00 m², tan solo el 33,28% resulta suelo lucrativo, mientras que el no lucrativo constituye el restante 66,72%, repartido entre un 42,35% de sistemas locales (espacios libres, equipamientos, viales e infraestructuras) y el 24,37% de sistema general de espacios libres. A título indicativo, el conjunto de

espacios libres locales (26.660 m²) y del S.G. de espacios libres (61.074 m²) alcanza los 87.734,00 m², que constituyen el 35,01% del ámbito.

4.3. Sistemas Generales de Espacios Libres

Como ya se ha indicado el Espacio Libre SGEL/P J-P 24-01-P, que tenía prevista en su correspondiente Ficha del Plan General una superficie de 53.602 m², realmente tiene 61.074 m². Dicho espacio se creó para constituir una barrera de protección acústica proyectada desde el propio Plan General, denominada “Anillo Verde”, a ambos lados de la Vía de Cintura, con calificación EL1d a desarrollar por gestión privada dentro del SUNP Son Puigdorfil Sud.

Con esto se demuestra la previsión del Plan General para que los terrenos sean destinados al uso de vivienda, protegiéndolos del ruido de la vía rápida.

Esta superficie cumple con la Norma 9 del PTI que exige que los suelos de nuevo crecimiento residencial reserven el 20% del ámbito para Sistemas Generales. En este caso, $250.606 \text{ m}^2 \times 20\% = 50.121,20 \text{ m}^2$, con lo que la previsión exigida se supera en 10.953 m², casi un 22% extra.

Según la ficha del E.L. J-P 24-01-P esta franja de protección verde se prolonga adosada al Torrente de Sant Magí, pero según se observa en la cartografía del P.G.O.U. esta delimitación no alcanza a proteger totalmente el cauce del torrente, aunque es una de las condiciones establecidas en la Adaptación Puntual del PGOU al PTI en materia de Crecimiento residencial a esta zona. Por ello se ha propuesto la ampliación de la franja verde, prolongándola a lo largo del torrente, hasta su encuentro con terrenos de San Cayetano, donde el torrente está ya canalizado. Además, se une al Espacio Libre de Sa Teulera, sin solución de continuidad.

Este aumento de Espacio Libre ha ido en decremento de posibles usos lucrativos, por lo que permite compensar las reducciones en Espacios Libres para posibilitar los accesos a la nueva urbanización: Acceso de Es Barranc (1.787 m²), y los dos accesos desde la Vía de Cintura (904 + 352 = 1.256 m²).

El resto de las zonas de interés se protege situando los espacios libres o ajardinados en el diseño recogido en el Plano de Ordenación propuesto, incluyendo un espacio libre en la zona de banales mejor conservada; cuyo criterio de clasificación ha sido en virtud de sus valores paisajísticos y patrimoniales.

Por último, la memoria recoge que el artículo 43.4.c la LUIB exige la creación de espacios de dominio público por lo que se han de destinar 19.089 m² a ellos. De igual forma, recoge que de disminuir dichos requisitos aumentaría la superficie destinada a equipamiento privado, espacios libres y equipamiento no lucrativo.

El total de 26.660 m² de Espacios Libres que se propone cumple sobradamente con la superficie exigida en la LUIB y en el Reglamento de la LOUS, y compensa a su vez los terrenos afectados en Es Barranc y en el SGEL (3.043 m²)

4.4. Equipamientos comerciales

El Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMA), aprobado definitivamente el 1 de abril de 2019 (BOIB núm. 63, de 9 de mayo), exige colocar equipamiento comercial en los nuevos suelos urbanizables.

Su artículo 30, en el que se indican las condiciones específicas de ordenación del comercio en suelo urbanizable de uso global residencial, como es este caso, establece que debe reservar una edificabilidad de uso comercial entre el 5 y el 30% de la edificabilidad total ejecutable en el sector, y que al menos el 50% de la edificabilidad exigida, 2.787,12 m², se sitúen en las plantas bajas de los edificios. Esto es habitual y factible en ordenaciones entre medianeras con fachada en alineación de vial, que no es el caso.

La suma de edificabilidades residenciales (105.910,61 m² = 95%), más la comercial (5.574,24 m² = 5%), será el 100% total.

De ahí que sean necesarios un mínimo de 5.574,24 m² de edificabilidad comercial en este S.U.N.P.

Según el PGOU de Palma, se trata de un uso terciario, no admitido. No obstante, el artículo 75 de las Normas Urbanísticas del Plan General admiten que en el ámbito de un Polígono pueda destinarse hasta un 10 % de la edificabilidad total a usos globales no admitidos, siempre que ello responda a una justificación oportuna. En este caso la justificación es la determinación de los estándares que establece el PECMA.

Se ha propuesto una parcela en la parte baja del Polígono, de 3.556 m², con una edificabilidad de 1,5 m²/m², por tanto, con un total de 5.334,00 m² comerciales, integrada en el sistema de recorridos públicos.

En aplicación de la ordenanza E4g, que admite el uso comercial en Planta Baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta semisótano, sótano o planta primera, se destinan a ese uso otros 2.787,12 m² ubicados en plantas bajas de edificios.

Al haber una parcela con 5.334,00 m² de edificabilidad comercial que sumados a los 2.787,12 m² bajo edificios, arroja un total de 8.121,12 m² de uso terciario en un ámbito que tiene un total de edificabilidad de 115. 659,11 m², la ratio de uso terciario sobre el total es del 7,06%, inferior al 10% admisible.

4.5. Residencial

El Programa de Actuación Urbanística propuesto se ajusta a las determinaciones del Plan General de Palma. Es decir, los usos lucrativos que se proponen son residenciales (básicamente plurifamiliares).

La Adaptación Parcial del PGOU de Palma al Plan Territorial en materia de crecimiento recoge la limitación establecida en el Plan Territorial Insular de Mallorca Norma 7.4, que limita la densidad de población a 120 habitantes/ha, referidas al suelo del ámbito excluido el Sistema General.

En este caso, al haber considerado como Sistema General un total de 6,1074 ha se realiza el cálculo en base a 18,9532 ha x 120 hab/ha = 2.274 habitantes.

Por su parte la Norma 7.5.b del Plan Territorial específica que el número máximo de viviendas a realizar en el suelo urbanizable será de una vivienda por cada 100 m² edificables de uso residencial, lo que en el presente caso lleva a un máximo de 989 viviendas, cifra muy superior al número de viviendas realmente propuesto: 758 viviendas.

Las zonificaciones elegidas se reparten las viviendas de la siguiente forma:

Tipología	Superficie	Viviendas
Plurifamiliar E4g	62.694 m ² de suelo	724
Unifamiliar I2b	11.209 m ² de suelo	14
Edificio Catalogado	489,67 m ² edificados	4
		742

El número de 742 viviendas es inferior a las 758 admitidas por el Plan Territorial.

Dado que se ha aplicado el índice a manzanas completas, antes de realizar una parcelación, en aplicación del Art. 90 de las Normas urbanísticas del PGOU podrían resultar más viviendas plurifamiliares, sin que nunca se supere el máximo establecido por el PGOU.

La memoria recoge un elemento a tener en cuenta en la evaluación ambiental respecto al desarrollo residencial: *“El hecho de que se trate de un conjunto de propietarios agrupados con un Promotor de reconocida solvencia implica que en la Junta de Compensación habrá un reparto de parcelas en las que el derecho a la edificación se realizará de forma escalonada, pudiendo desarrollarse la oferta de viviendas espaciada en el tiempo.”*

4.6. Elementos catalogados

4.6.1. Casas de Son Puigdorfila Nou



En este Suelo Urbanizable No Programado existen una serie de construcciones situadas en la cota más elevada. Se trata de las casas de la finca denominada “Son Puigdorfila Nou” o “Son Fila”, (hoy Son Puigdorfila Sud según el PGOU). Es un conjunto de varias edificaciones de las cuales la más importante está catalogada en la ficha 24/01 del Catálogo de Suelo Rústico del Plan General. Se trata de

una vivienda de planta cuadrada con tejado a cuatro aguas que responde claramente a la tipología de residencia de veraneo de finales del siglo XIX, que tuvo su máximo exponente en la zona de Porto Pi. No se trata por tanto de una posesión o construcción rural vinculada a explotación agrícola. A su lado existen varias construcciones de escaso valor que acogen otras viviendas unifamiliares o dependencias de almacén y garaje.

Según la Ficha de Catálogo 24/01 la definición y prescripciones afectan exclusivamente al edificio descrito del siglo XIX:

- a) Reservar el resto de terreno que circunda la vivienda: Para ello en la zona circundante ajardinada cerrada se limitará la edificación dentro de los parámetros actuales.
- b) Mantener el volumen existente en el edificio catalogado.
- c) Conservar todos los elementos que configuran la estructura.
- d) Mantener las fachadas actuales
- e) Conservar las cubiertas.
- f) Como complemento de lo expresado en el apartado 1, mantener el jardín y sus cerramientos de verja y pared de piedra.

4.6.2. Plaza de toros de Son Puigdorfil Nou

Otro elemento singular que se propone recuperar es la Plaza de Toros excavada en la roca de marés, con unas cuevas igualmente excavadas destinadas a toriles y almacenes, y una sencilla grada perimetral.



Este espacio no estaba protegido al iniciarse la tramitación del PAU en 2005, y a día de hoy se encuentra incluido en la Ampliación del Catálogo aprobada inicialmente el 29-06-2017 y constituye la Ficha 24-03, con Grado de Protección “B”. Se admiten las obras de Rehabilitación, y en esta nueva versión del PAU se ha considerado oportuno destinarlo a equipamiento NO lucrativo. No hay definido Entorno de Protección, pero se ha determinado una parcela que incluye las excavaciones perimetrales subterráneas. Con ello queda abierta la posibilidad de realizar un equipamiento religioso, algo que anteriormente el Ayuntamiento había solicitado, u otro equipamiento que se pueda considerar oportuno. Se trataría de una parcela EqOc, por ser un Elemento Catalogado.

4.6.3. Las canteras de Sa Fonsanta, un error de ubicación

En la Ampliación de Catálogo aparecen como situadas dentro del ámbito de Son Puigdorfil Sud, SUNP 24-01 las canteras de Sa Fonsanta. Ficha 24-02. Se trata de un error de ubicación, por cuanto dichas canteras se encuentran dentro del ámbito de Sa Teulera, colindantes con la parcela de Equipamiento Deportivo destinada a pistas de

squash. Basta observar las fotos para reconocer el emplazamiento real. Por tanto, este Elemento no se ha considerado como a incluir en el PAU. Se ha dado aviso a la arqueóloga municipal para la oportuna rectificación.

4.6.4. Protección de los bancales



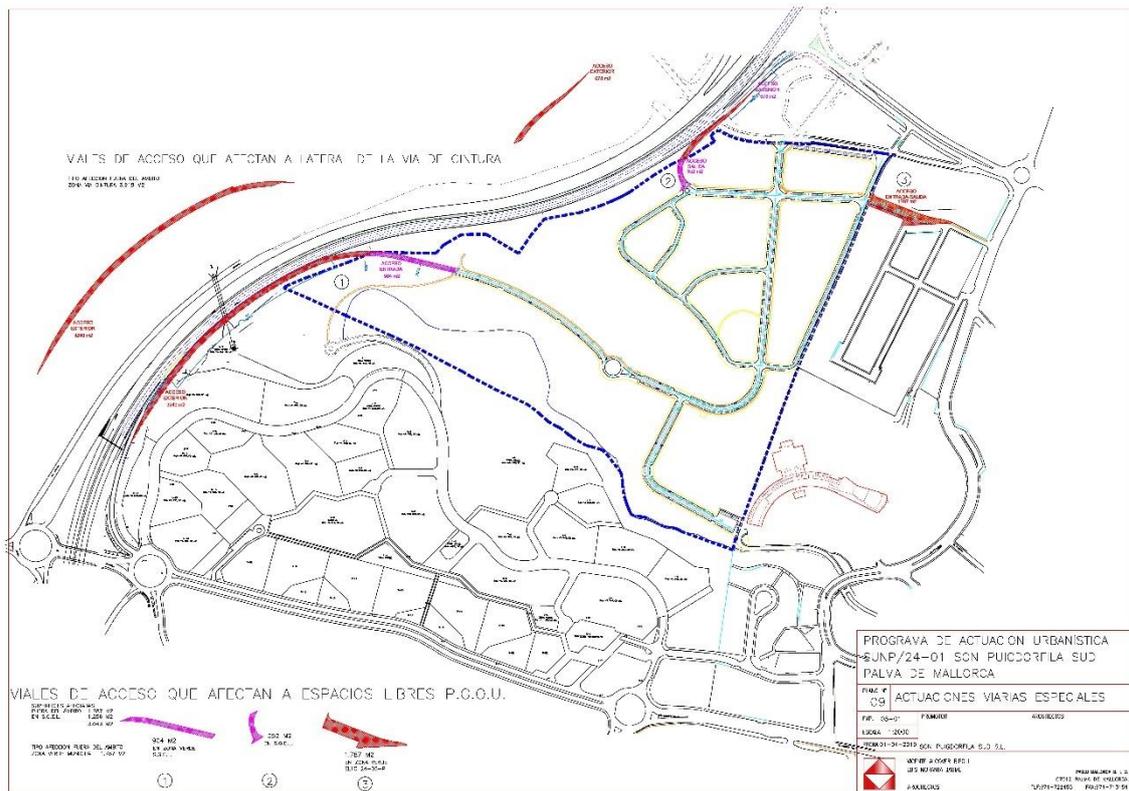
Otros elementos que se propone preservar, aún sin que estén catalogados, es el conjunto de bancales situados en la proximidad a la Vía de Cintura. Se propone situar buena parte de la zona verde del ámbito en esta zona de interesante aterrazamiento, muy apta para espacios libres integrados en la naturaleza, potenciando las circulaciones aprovechando las escaleras macladas en los bancales, enlazando con las zonas verdes de Sa Teulera, Son Dureta y espacio libre de la Calle Albó.

4.7. Aparcamientos, viario y accesos

En la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) en su artículo 43.4.c, relativo a los aparcamientos, exige la creación de espacios de dominio público ajeno a la red viaria donde situar más del 50% de las plazas de aparcamiento exigibles, que son uno por cada 100 m² de edificación, residencial o de equipamientos. Ello implica, en el área de aplicación, destinar 19.089 m² de suelo a aparcamiento, además del suelo destinado a viales con sus aparcamientos.

En esta propuesta se ha reformulado el viario, adaptando el ancho al Reglamento de la LOUS, y se han propuesto carriles de bicicletas para conectar con los viales ya existentes.

La accesibilidad a la nueva zona urbana se soluciona mediante un acceso y una salida a la Vía de Cintura, en función de la propuesta establecida por parte de los técnicos del ayuntamiento.



Únicamente faltaría establecer el necesario acceso desde Es Barranc, para su ejecución sería necesario una Modificación de la Zona Verde de Es Barranc, que ha de ser objeto de Modificación Puntual del Plan General y quedaría compensada con un importante aumento de superficie para zonas verdes en el PAU

Por último, no se ejecuta la unión viaria entre la zona del proyecto con el vial privado lindante en la zona Sureste, perteneciente al Colegio de San Cayetano. Aunque el proyecto indica que de ser interesante para el Ayuntamiento y los colegios se podrían conectar, ya que solamente les separa un muro.

4.8. Instalaciones infraestructuras básicas

Cualquier nuevo planeamiento en la ciudad ha de contar con una serie de servicios mínimos, entre los que destacan la dotación de agua potable, la recogida de las aguas pluviales, la adecuada gestión de las aguas residuales, y los suministros de electricidad, gas y acceso a la red de telefonía.

4.8.1. Agua potable

Las redes cercanas desde donde se puede adquirir suministro son:

- Por Camí dels Reis circula una tubería de 400 mm Ø y otra de 800 mm Ø. Existen zonas de posible paso bajo la Vía de Cintura.
- En la Urbanización Es Barranc existe un ramal de 125 mm Ø en calle Pensament que conecta con otro ramal en Avenida Picasso de 200 mm Ø. Éste último sería accesible no sólo a través de la Urbanización Es Barranc sino también desde el vial situado en la parcela del Colegio de San Cayetano.

- En la zona de entrada actual, en el encuentro con Calle Albó, se encuentra una conducción de aguas de 125 mm Ø que se realizó como consecuencia de la urbanización de dicha calle.
- Finalmente, en la Urbanización Sa Teulera existen ramales accesibles.

En base a los Informes de EMAYA, no hay inconvenientes de suministro.

4.8.2. Aguas pluviales

En calle Albó existe una importante conducción de desagüe de pluviales que a través de la zona verde de Es Barranc enlaza con un ramal de 900 mm Ø que, procedente de Camí de Son Rapinya, prosigue por Avenida Picasso y Calle República Dominicana. El resto de urbanización con pendiente hacia Sa Teulera puede desaguar hacia el torrente de Sant Magí.

4.8.3. Aguas residuales

En Avenida Picasso, Paseo del Ecuador y Calle Albó existen ramales de 300 mm Ø. No hay inconvenientes para realizar las evacuaciones, aunque deberá sustituirse algún ramal en base al Informe de EMAYA, dado el estado del mismo y la insuficiencia de diámetro, lo cual se recogerá en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

4.8.4. Electricidad

Los terrenos están atravesados por varias líneas eléctricas. En concreto hay dos de 15.000 V y una de 60.000 V. que finaliza en una subestación situada en el lindero con el Colegio de San Cayetano, que es accesible a través del mencionado acceso privado. Estas líneas e instalaciones serán objeto de soterramiento, previo informe de GESA.

Será necesario traer líneas de suministro desde la subestación de Santa Catalina, en base a lo señalado en el Informe emitido, siguiendo el trazado de las calles Fábrica, Joan Crespí, Viñedo, Porto, Son Espanyolet, Mata, y atravesando la parcela de Es Barranc destinada a equipamiento deportivo que se propone trasladar y convertir en acceso.

4.8.5. Gas

Existe línea de baja presión adecuada para el suministro en Camí de Son Rapinya y Avenida Picasso.

4.8.6. Telefonía

Por los datos suministrados por Telefónica se dispone de varios puntos de conexión:

- Desde calle Albó, donde existen canalizaciones con 3 tuberías de 90 mm Ø. Desde el nuevo vial de la Unidad de Ejecución 24-02, frente al actual acceso a Son Puigdorfila Sud, donde hay 4 tuberías de 110 mm Ø y 2 de 65 mm Ø.
- Desde el vial Calle Pensament, de la Urbanización "Es Barranc", donde existen 2 tuberías de 63 mm Ø que conectan con otras 4 de 110 mm Ø en Avenida

Picasso. Desde el puente de Avenida Picasso sobre Passeig del Ecuador, donde existen 12 canalizaciones de 110 mm Ø, a través del vial privado de San Cayetano.

- Desde la última fase de Sa Teulera, en concreto desde dos 'fondos de saco', uno junto a la zona deportiva con un tubo de 63 mm Ø en el cruce más cercano con 4 tubos de 110 mm Ø, y otro próximo a la urbanización Son Dureta, con 4 tuberías de 63 mm Ø.

C. ALTERNATIVAS Y MODIFICACIONES DEL PROYECTO.

1. Introducción.

A lo largo de los años en que no era posible seguir tramitando el Expediente a causa de la no adaptación del PGOU de Palma al PTI en materia de Crecimiento Residencial, se fueron desarrollando numerosas conversaciones con los diversos responsables políticos de los diferentes Consistorios que han ido conformado el Ayuntamiento de Palma, en reuniones realizadas conjuntamente con los Servicios Técnicos encargados de la supervisión del proceso, como consecuencia de las cuales se han ido presentando de forma continua borradores de trabajo (sin tramitación vía Registro) que llevaron a la propuesta presentada en Enero de 2015, la cual ahora se modifica de nuevo a causa de lo requerido en los Informes Técnico y Jurídico de fecha 11-12-2017 y 8-02-2018 respectivamente, hasta llegar a esta solución para el desarrollo de Son Puigdorfila Sud.

2. Alternativa 0

Esta alternativa es la de no intervención y el no desarrollo del Suelo Urbanizable como tal. Este hecho provocaría varios problemas, que generarían impactos negativos:

- La existencia de un espacio no urbano dentro de la ciudad, que crearía una disrupción en el entramado urbano que no se solucionaría fácilmente.
- La no aplicación de la sentencia la Sentencia 293 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Autos 308/99, de 4-04-2003, con lo que ello supondría a nivel jurídico.
- Un espacio que por su abandono y estado actual sería potencialmente convertido en un espacio degradado dentro de la ciudad, con los riesgos que conllevaría a la población de los alrededores
- Se perdería la posibilidad de crear nuevos espacios residenciales que permitirían, si no rebajar el precio de la vivienda, al menos relajar la subida a medio y largo plazo.
- Se perdería la posibilidad de crear un gran espacio de equipamientos y de parque que dote no sólo a la nueva zona urbana sino también a los barrios circundantes de los espacios necesarios para su desarrollo.
- El favorecimiento de la preservación de los elementos protegidos existentes en su área.

En contrapartida se perdería:

- La preservación de un espacio semi-natural altamente antropizado, resultado del abandono de un espacio agrícola en los años 80-90.

vincular el Equipamiento con la zona verde y favorecer, por proximidad, la posibilidad de interconectar usos, respetando el requerimiento de suelo destinado a uso docente

A nivel residencial, se han uniformado y adecuado las zonificaciones a las existentes actualmente en el PGOU, reduciendo alturas en todo el ámbito, que pasan a tener en residencial plurifamiliar 4 plantas tal como se planteaba en el Informe Técnico, tomándolas de entre las contenidas en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de 2006.

Si se realiza una comparación entre las superficies destinadas a los diferentes usos que se propuso en su día con la Alternativa 1 y las que se propone con la actual propuesta, se puede observar como en la alternativa escogida hay una mayor número de superficie dedicada a espacios libres y equipamientos, sobre todo debido a una menor superficie dedicada a suelo residencial.

La aplicación de la normativa sobrevenida (PECMA, Reglamento de la LOUS, LUIB) determinan un aumento de plazas de aparcamiento y de superficie comercial.

	Alternativa 2		Alternativa 1		Alternativa 2 - Alternativa 1	
Nº viviendas	737		742		-5	
Población prevista	2211		2226		-15	
	Superficie (m2)	Superficie Edificable (m2)	Superficie (m2)	Superficie Edificable (m2)	Superficie (m2)	Superficie Edificable (m2)
Espacios libres	26.660	0	25.467	0	1.193	0
Equipamiento	22.516	32.353	18.093	21.173	4.423	11.180
Equipamiento comercial	6.507	9.761	1.635	1.962	4.872	7.799
Residencial	76.904	105.911	101.367	98.906	-24.463	7.005

D. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANA.

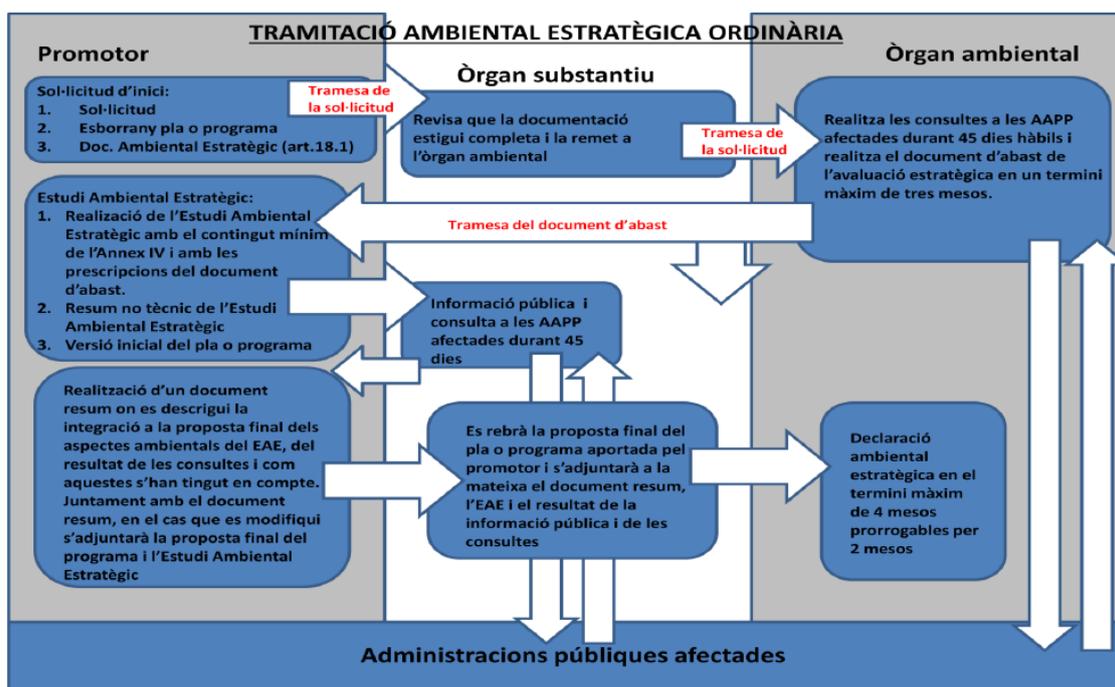
Para que el PAU entre en vigor debe seguir la tramitación administrativa: Aprobación inicial y exposición pública, aprobación provisional y aprobación definitiva.

La tramitación del PAU se encuentra, en este momento, en fase previa a la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Palma.

La tramitación del plan corresponde al Ayuntamiento hasta la aprobación provisional. La aprobación definitiva corresponde al Consell de Mallorca, si bien, en aplicación de la Ley de Capitalidad, podría efectuarla el mismo Ayuntamiento de Palma.

En dicha tramitación cobra muchísima importancia la tramitación ambiental, necesaria, tal como se ha argumentado en el apartado A. 5. Motivo de la elaboración de una Evaluación Ambiental Ordinaria.

El esquema general, elaborado por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, es el siguiente:



Según establece el artículo 10 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la presentación de la documentación para AAPP estos trámites, se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento y los plazos previstos en la normativa básica estatal de evaluación ambiental y con las particularidades previstas en esta ley.

Las fases de la tramitación para la aprobación del Plan o Programa según la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, son las establecidas en el procedimiento para la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria:

Artículo 17 Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria

1. *La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:*

- a) Solicitud de inicio.*
- b) Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.*
- c) Elaboración del estudio ambiental estratégico.*
- d) Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.*
- e) Análisis técnico del expediente.*
- f) Declaración ambiental estratégica.*

De acuerdo con los artículos 18 a 26 de dicha Ley, en la **fase de inicio** el órgano promotor debe presentar, a través del ayuntamiento como órgano sustantivo, ante el órgano ambiental, que es la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, la documentación necesaria (la solicitud de inicio, el borrador del plan o Documento de Avance en el cual se exponen los criterios, los objetivos, y las soluciones generales adoptadas, y el presente Documento Ambiental Estratégico Inicial) para que éste pueda efectuar las **consultas necesarias y emitir el Documento de Alcance** en un plazo de 45 días para determinar la amplitud, el alcance y el nivel de detalle del Estudio Ambiental Estratégico (EAE)

Posteriormente **se redactará el EAE**, que deberá incluir las sugerencias y dar respuesta a las cuestiones que haya planteado el Documento de Alcance, y acompañará al documento urbanístico a aprobar de forma inicial. Una vez aprobado inicialmente se someterá a **información pública durante un período de 45 días en el que se podrán realizar alegaciones.**

Teniendo en consideración las alegaciones **e informes recibidos**, el promotor modificará, de ser necesario, el plan y el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final de plan.

Se remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo formado por la propuesta del plan, el Estudio Ambiental Estratégico, el resultado de la información pública y las consultas en un Documento Resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos ambientales del EAE y de su adecuación al Documento de Alcance, al resultado de las consultas realizadas, y cómo éstas se han tomado en consideración.

El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente y emitirá, en el plazo de cuatro meses, la **Declaración Ambiental Estratégica**, la cual tendrá naturaleza de informe preceptivo y determinante que contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas y de las determinaciones, medidas o

condiciones finales que deban incorporarse a la versión del Plan que se apruebe definitivamente.

El promotor incorporará la Declaración Ambiental Estratégica al Plan y lo someterá a la **aprobación definitiva** por parte del órgano sustantivo, el Ayuntamiento de Palma.

El PAU entrará en vigor una vez sea **publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears el acuerdo de su aprobación definitiva y sus Normas urbanísticas**; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación.

Todo lo afectado en esta versión del PAU, una vez aprobado definitivamente, se desarrollará en el correspondiente **Plan Parcial**, simultáneamente con la **modificación puntual exigible para el acceso en el perímetro desde Es Barranc**. Después se prevé una única etapa de dos años para la ejecución del **Proyecto de Urbanización** correspondiente y otra de seis para la **construcción de la edificación** a partir de la finalización de las obras de urbanización, sin perjuicio de que, por cuestiones de programación, se puedan solicitar licencias de obras de edificación simultáneamente a las obras de urbanización.

E. BREVE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

En el presente capítulo se ha realizado un breve inventario ambiental, para así poder evaluar de forma correcta los potenciales impactos ambientales de forma más adecuada.

La mayor parte de la información de este inventario, se ha extraído de documentación de acceso público de las administraciones públicas (Govern Balear, IBESTAT, Consell de Mallorca, Ajuntament, etc.); si se desea ampliar cualquier información presente se puede acudir a estas fuentes o en su caso a la cartografía del Visor de la Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears, IDEIB y del Visor de Infraestructura de Dades Espacials del Consell de Mallorca, IDE Mallorca.

En el Anexo Cartografía Ambiental se incluyen los planos ilustrativos de este capítulo.

1. Medio Físico

1.1. Geología y litología

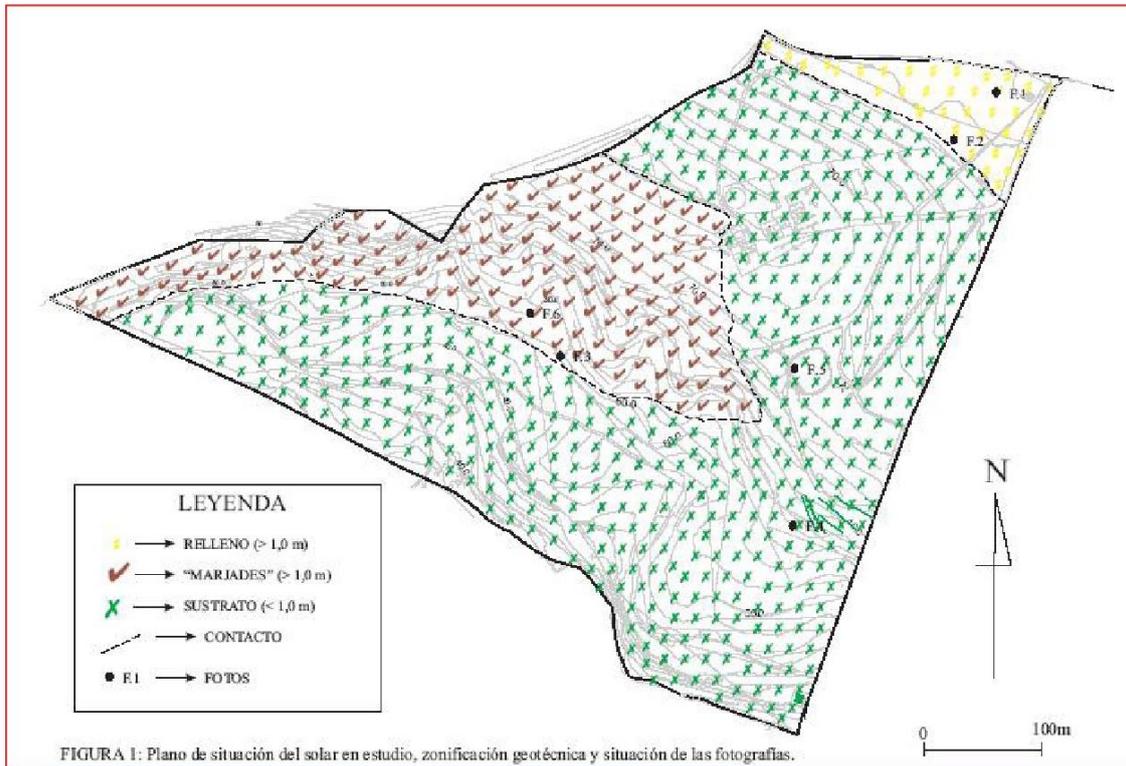
La isla de Mallorca está formada por tres unidades geológicas claramente diferenciadas: la Sierra de Tramuntana, el Pla y las Sierras de Levante. La zona de estudio está localizada en la segunda de estas unidades, aunque se encuentra cerca de la primera zona. Este hecho hace que, aunque el terreno tenga una zona principalmente plana con pendiente, existan ondulaciones del terreno.

Según el Informe Geotécnico Preliminar elaborado por el Instituto de Gestión Técnica de Calidad S.L. (IGETEC), los materiales presentes en el área del estudio se interpretan de edades comprendidas entre el Tortoniense- Messiniense, equivalentes a la unidad sedimentaria Complejo Terrígeno Marginal.

Se trata de Calcarenitas, calizas y conglomerados y margas de tonalidades beige y blancas, con diferente grado de cimentación e indicios de karstificación.

Según este mismo informe superficialmente la zona se puede dividir en tres zonas claramente diferenciadas:

- **Relleno:** En él se incluye toda la zona en la cual se espera que dichos materiales tengan un grosor de un metro de relleno realizado por el hombre.
- **“Marjades”:** Incluye toda el área con aterrazamientos para disminuir la pendiente y así aumentar la superficie cultivable. En esta zona predomina la tierra de labor, siendo materiales arcillosos de color marrón con gravas y tierra vegetal
- **Substrato:** Se refiere a la zona donde la superficie no ha sido alterada y presenta los materiales originales de la zona.



Plano de la litología de la zona de estudio

1.2. Hidrología

1.2.1. Superficial

A nivel de hidrología superficial, la zona está marcada por el Torrente de Sant Magí, que forma un barranco a su paso por la parte más occidental de la zona de estudio. Se preserva al estar incluido en un Espacio libre.

1.2.2. Acuíferos

1.2.3. Unidades Hidrogeológicas

Según la Direcció General de Recursos Hídrics, casi toda la zona del proyecto pertenece a la Unidad Hidrogeológica de Pla de Palma. La única excepción es una punta del área que forma parte de la unidad de Na Burgesa.

1.2.4. Masas de Agua

La siguiente información ha sido extraída de las fichas de Masa de Agua del Portal de l'Aigua de les Illes Balears (Anexo II).

La única masa de agua presente en la zona es la de Pont d'Inca (1814M3). Esta masa es explotada principalmente para abastecimiento humano (8,912 hm³/a) y regadío (2,783 hm³/a). El agua se extrae principalmente de pozos (12,974 hm³/a).

Su estado cuantitativo y cualitativo es malo, y hay intromisión salina. Los valores de los análisis se refieren al año 2012, por lo que sus valores han podido variar significativamente.

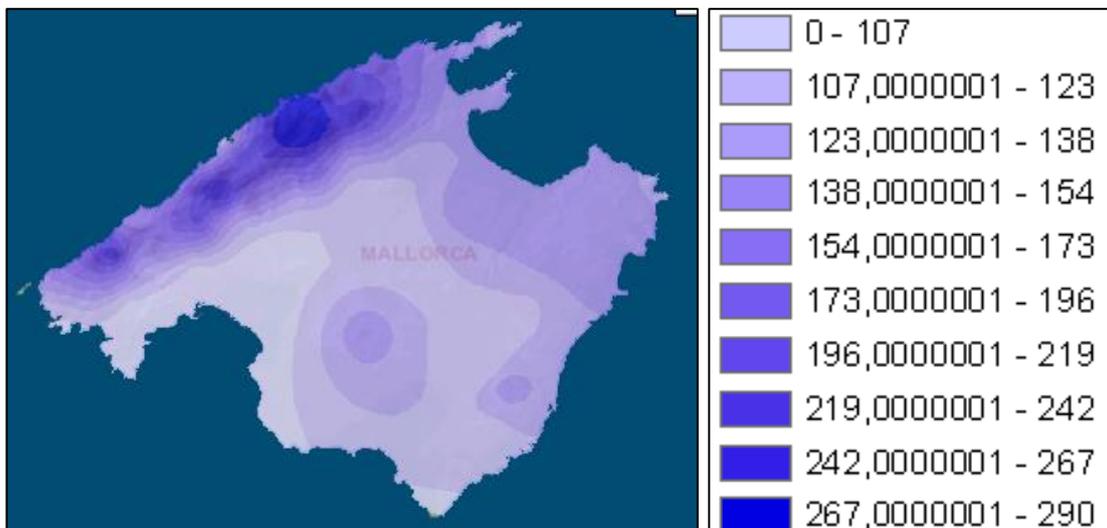
1.2.5. Vulnerabilidad de acuíferos

Según el mapa de vulnerabilidad de acuíferos de la Direcció de Recursos Hídrics, la zona se encuentra a considerada como de vulnerabilidad moderada. Se ha de destacar que la zona se encuentra rodeada de zona urbana.

1.3. Climatología

El municipio de Palma es de tipo mediterráneo. Su clima se caracteriza por temperaturas medias templadas y precipitaciones estacionales, que marcan los ritmos biológicos naturales de la masa forestal y los ciclos de las actividades agrícolas del municipio. La zona presenta una pluviometría extrema de las más bajas de la isla

Los meses de verano los anticiclones de altas presiones se localizan en la atmósfera haciendo coincidir la estación seca con la cálida, las lluvias entonces son escasas o incluso inexistentes. En los meses de otoño, las bajadas de temperatura y altas precipitaciones están asociadas a la intrusión de ciclones de bajas presiones en la atmósfera.

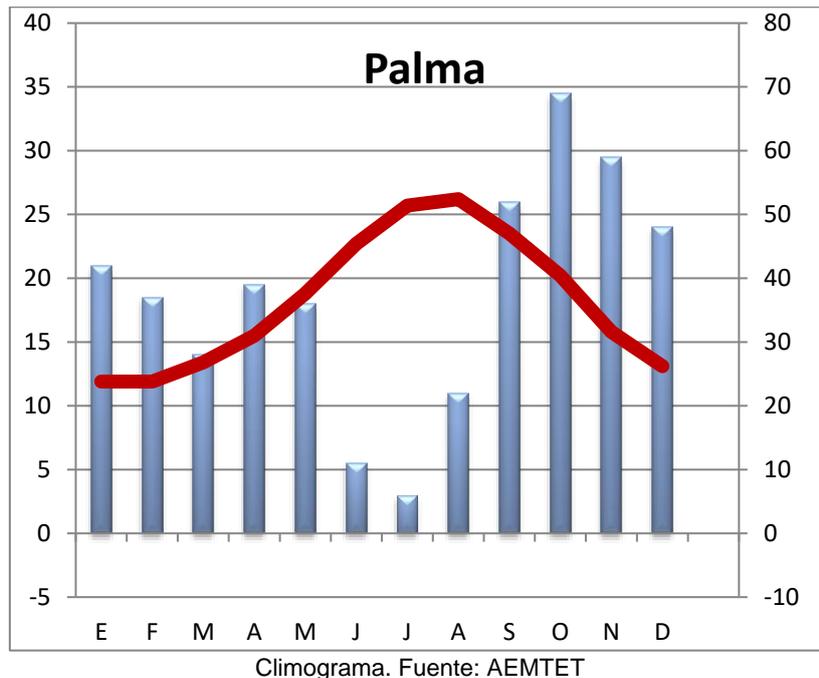


Pluviometría de régimen extremo de las Islas Baleares, retorno de 50 años. Fuente: IDEIB,

Los datos a continuación presentados son facilitados por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), para la estación de Palma.

Las temperaturas medias de Palma se encuentran entorno a los 18°C, con variaciones entre el verano y el invierno. Los meses más fríos son diciembre, enero y febrero con medias que oscilan entre los 15°C. Los meses de verano más calurosos son julio y agosto con medias que oscilan los 26°C.

Respecto a las precipitaciones, los meses más lluviosos son los de otoño y después los de la primavera, siendo los meses de julio y agosto los más secos. La precipitación anual está en torno los 440mm.



1.4. Riesgos

El Pla Territorial de Mallorca delimita 4 tipos de zonas de prevención de riesgos: desprendimiento, erosión, incendio e inundación. Ninguna de ellas afecta a la zona ni a sus alrededores.

Además, también se han tenido en cuenta las Zonas de Alto Riesgo de Incendio establecidas en el Decreto 22/2015, del 17 de abril, por el cual se aprueba el IV Plan General de Defensa contra Incendios Forestales de les Illes Balears (2015-2024). Su afeció es nula.

Aun así, y derivado directamente del uso recreativo que se realiza en la zona y de la falta de cuidado de la misma, se puede hablar de riesgos de incendio, desprendimientos y erosión.

2. Medio Natural

2.1. Comunidades Naturales

En la zona de estudio existen diferentes comunidades vegetales. Sus localizaciones varían en función de las características ambientales que necesita cada comunidad, así como del grado de intromisión humana.

La zona presenta una vegetación típica de zona agrarias abandonadas donde la comunidad vegetal dominante es la ruderal, aunque se detecta que el binomio pinar-garriga ha ido avanzando, principalmente en las zonas de mayor pendiente.

El ámbito se encuentra altamente alterado y existe un cierto efecto "isla", al encontrarse las comunidades relativamente aisladas de las zonas naturales más cercanas, derivado de la presencia circundante de la Vía de Cintura.

2.1.1. **Comunidades ruderales**

Es la comunidad existente en las áreas con una fuerte presión humana como las que nos ocupa. Principalmente se localizan en campos agrícolas abandonados, bordes de camino y calles. Son especies acostumbradas al contacto continuo con las actividades humanas.



Se pueden encontrar las siguientes comunidades: *Resedo-Chrysanthemetum coronarii*, *Hyoscyamo-Silybetum mariani*, *Urtico-Solanetum sodomaei*, *Chenopodietum muralis*, *Asphodelo-Hordeetum leporini*, *Lavateretum ruderales*.

2.1.2. **Maquia de acebuche**

Esta comunidad tiene como principal arbusto el acebuche (*Olea europae var. sylvestris*). Es un bosque bajo y poco estratificado, rico en esclerófilas. En la zona es el resultado de la naturalización de los campos de cultivo anteriormente existentes.

La comunidad está formada por la mata (*Pistacia lentiscus*), acebuches (*Olea europaea*), *Cneorum tricoccon*, *Asparagus albus*, *Arisarum vulgare*, etc.



2.1.3. **Bosque de pino**

El pino (*Pinus halepensis*) se puede encontrar con facilidad dentro del acebuchal, por lo que se encuentran fácilmente especies de dicha comunidad dentro del pinar. El pino forma un bosque en la zona más cercana al torrente de Sant Magí.



2.1.4. **Comunidad del margen del torrente de Sant Magí**

En los márgenes más inmediatos del torrente el pinar da paso a la aparición de encinas (*Quercus ilex*). Las cuales en la gran mayoría de casos son árboles de poco porte y relativamente jóvenes. Partes del torrente están parcialmente invadidas por la zarzamora (*Rubus ulmifolius*), dificultando un análisis más específico de la vegetación.



2.2. **Fauna**

Esta parte ha sido elaborada a partir de la información proporcionada por el Bioatlas del Servei de Protecció d'Espècies del Govern de les Illes Balears. Su base de datos ofrece un catálogo de las principales especies existentes en la zona, mediante una subdivisión de cuadrículas 1x1 y de 5x5 km². Se han seleccionado las de 1x1.

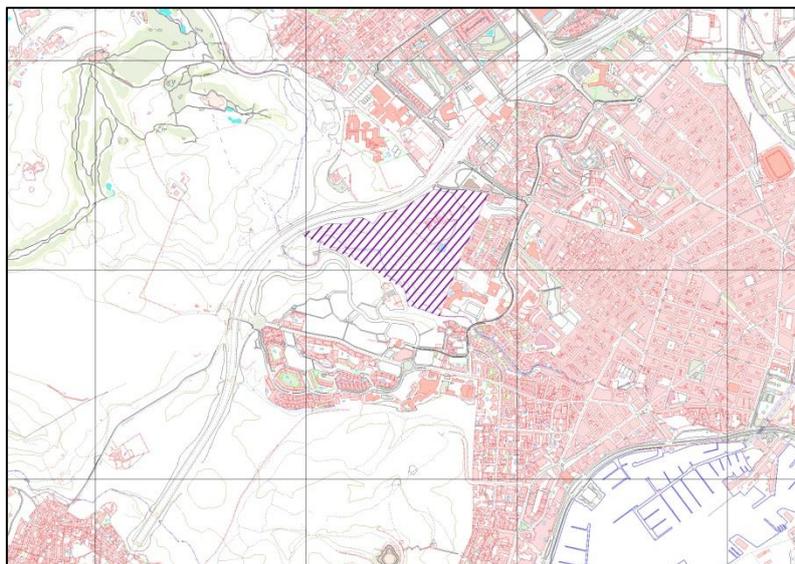
Se ha de destacar que no todas las especies existentes en el municipio están incluidas en dicho catálogo, pero ciertamente supone una aproximación detallada de las principales especies que la habitan.

Debe recordarse que la base de datos del Bioatlas es parcial y, puede presentar omisiones por falta de citas de determinados taxones. Este hecho es derivado de:

- Número de estudios realizados
- Objetivo de los estudios
- Facilidad de acceso a la zona

- Interés sobre la zona
- Poco interés de algunas especies

A título informativo general, la consulta del Bioatles de les Illes Balears permite tener una idea de la fauna que se encuentra en las proximidades, a pesar de que siempre se debe considerar que su presencia suele estar ligada a los hábitats, y que la superficie que abarcan las cuadrículas que se consideran incluye hábitats muy diferentes a los del ámbito que se estudia.



Distribución de la cuadrícula del Bioatles. Fuente: IDEIB

Además, la segunda cuadrícula coincide con parte del bosque de Bellver, el cual está ampliamente estudiado. A continuación, se representa el resumen de las dos cuadrículas:

AVES

Delichon urbicum

COLEOPTERA

Agapanthia cardui

Akis acuminata

Crypticus pubens balearicus

Elenophorus collaris

Gonocephalum granulatum pusillum

Nesotes nigroaenea

Scaurus rugulosus

Tentyria grossa

Tentyria schaumii

CRUSTACEA

Procambarus clarkii

DIPTERA

Aedes (Stegomyia) albopictus

HEMIPTERA

Aphanus rolandri

Arenocoris waltli

Deraeocoris punctum
Emblethis angustus
Emblethis denticollis
Geotomus punctulatus
Lyctocoris campestris
Lygaeosoma sardeum subsp.
sardeum
Lygaeus pandurus
Lygaeus saxatilis
Orsillus reyi
Ortholomus carinatus
Orthops campestris
Oxycarenum lavaterae
Pilophorus perplexus
Sciocoris (Sciocoris) ribauti
Scoloposcelis angusta
Solenosthedium bilunatum
Strobilotoma typhaecornis
Tingis geniculata
Tuponia hippophaes
Tuponia tamaricis

HYMENOPTERA

Hypoconerina punctatissima
Linepithema humile

MAMMALIA

Lepus granatensis
Nyctalus leisleri
Pipistrellus kuhlii
Pipistrellus pipistrellus
Tadarida teniotis

MOLLUSCA

Ferussacia folliculus
Helicella virgata
Lehmannia valentiana

ODONATA

Lestes viridis

REPTILIA

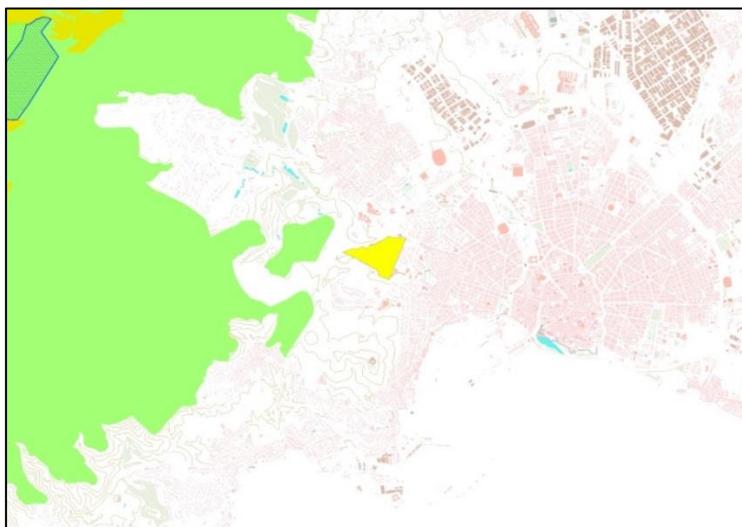
Macroprotodon mauritanicus

A nivel general no hay endemismos o especies protegidas con la excepción de los coleópteros endémicos: *Crypticus pubens balearicus* y *Tentyria schaumii*. Y las especies catalogadas *Macroprotodon mauritanicus* y los murciélagos, estos últimos no se encuentran en la otra cuadrícula por lo que parece ser que estarían en el bosque de Bellver, no en el ámbito de actuación.

También hay que destacar la presencia de la especie exótica invasora conocida como cotorra argentina, *Myiopsitta monachus*, especie exótica introducida accidentalmente por el hombre, especialmente en la zona más alta del área de estudio.

2.3. Zonas protegidas

Ni en el ámbito del PAU, ni en su zona inmediata, existe ninguna zona protegida ya sea de la Red Natura 2000, ya Parque Natural o Nacional, o cualquier otro espacio de relevancia ambiental. Lo único a destacar es la zona de Na Burguesa cualificada como ANEI, pero ya alejada de la zona de afección del planeamiento.



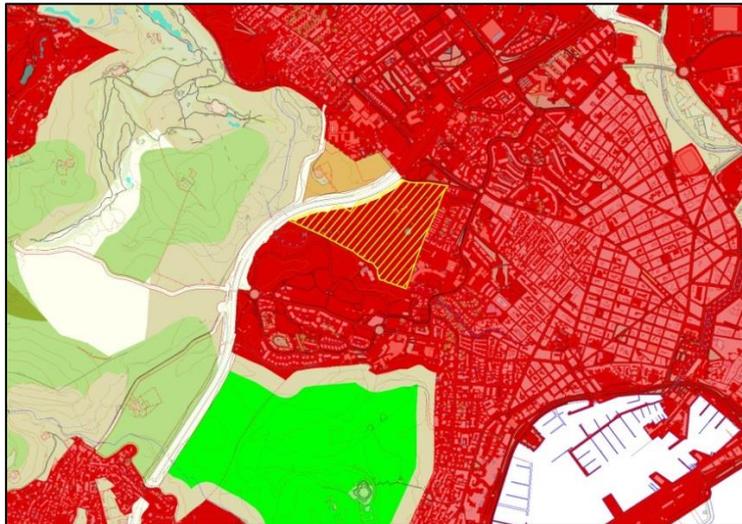
Distribución de las zonas protegidas respecto a la zona de estudio.
En verde ANEI, y al noroeste ZEPA y Parque Natural. Fuente: IDEIB

2.3.1. Plan Territorial de Mallorca

El Plan Territorial de Mallorca fue aprobado por el Pleno de 13/12/2004, BOIB 188 ext de 31/12/2004. En él se plantearon la zonificación mediante normas urbanísticas para toda la isla. El Plan recoge la categorización de la LEN (Ley 1/1991) y del Decreto de Encinares.

En la zona afecta de la siguiente forma:

- Áreas de desarrollo: Suelo Urbano y Urbanizable. Ocupa la práctica totalidad de la zona directamente afectada.
- AT Armonización (*AT d'Harmonització*). Se sitúa fuera de la zona afectada, en su parte noroccidental.
- AT Crecimiento. Se sitúa al norte directo de la zona afectada por el planeamiento, fuera de ella.
- Suelo Rústico General. En la zona hace referencia a las reservas de espacio para la autopista (Área de Protección de Carreteras).



Distribución de la zona respecto al PTI. Fuente: IDEIB

3. Medio Humano

3.1. Uso del suelo

El uso de suelo actual es de suelo agrícola abandonado, con alguna edificación existente en su interior.

El estado de abandono se debe principalmente a una previsión de urbanización del terreno, lo que ha conducido a un total abandono del campo, lo que ha permitido el avance paulatino de la vegetación natural desde la zona del torrente de Sant Magí. La zona está parcialmente abierta y existen numerosos caminos que recorren la zona, de acceso libre, lo que ha propiciado la aparición de usos recreativos incontrolados en ella. Se han detectado directamente los siguientes usos:

- Circuitos de motocross y bicicletas. En toda la zona se detectan senderos abiertos por este tipo de vehículos, aunque son predominantes en la zona más oriental, principalmente donde los banales son de menor altura. Además, se escuchan habitualmente los motores de las motocicletas y se observan bicicletas en la zona. Por último, se detectó una especie de circuito artificial en un banal cerca de la plaza de toros.
- Excursionismo y actividades de paseo. La zona al estar contigua a zonas residenciales, es aprovechada para la ejecución de actividades de paseo, incluidos con perros, detectándose abundancia de defecaciones.
- Residencia. Se detecta además de las casas de Son Puigdorfil Nou o Son Fila, unas chabolas cercadas, con presencia de perros y cabras, al sur de las casas. Cerca de la plaza de toros se ha observado una tienda de campaña, aunque se desconoce si es permanente o no.
- Restos de fuego. Se ha detectado restos de lo que parece un pequeño fuego.
- Actividades ganaderas. Además de las chabolas que tienen un pequeño rebaño de cabras, se detecta en el límite de la zona con el centro comercial un gallinero.

En definitiva, la zona tiene múltiples usos recreativos no regulados, suponiendo en la mayor parte de riesgos de incendio, de erosión, sanitarios y contra el patrimonio existente.

3.2. Población

El municipio de Palma al uno de enero del 2018 tenía una población de 409.661 habitantes, siendo el municipio de la Comunidad Autónoma con mayor población. Su máximo previo fue en el año 2012 cuando llegaron a residir 407.678 habitantes. La población siempre ha mantenido un crecimiento constante, con excepción del periodo 2012-2013 cuando dejaron el municipio unas 9.000 personas.

Este constante aumento de población, hace necesario crear nuevas zonas residenciales para permitir su alojamiento. Además, en los últimos años se ha visto un enorme efecto del alquiler turístico eliminando viviendas del mercado residencial, provocando así una escasez.

POBLACIÓN TOTAL

2000	333.925
2001	346.720
2002	358.462
2003	367.277
2004	368.974
2005	375.773
2006	375.048
2007	383.107
2008	396.570
2009	401.270
2010	404.681
2011	405.318
2012	407.648
2013	398.162
2014	399.093
2015	400.578
2016	402.949
2017	406.492
2018	409.661

Población censada. Fuente: INE

3.3. Patrimonio

La zona cuenta con dos elementos catalogados dentro de su límite:

- Son Puigdorfila Nou: Antiguo edificio que dataría del siglo XIX. También se protege el jardín anexo, y cerramientos.
- Placita de toros de Son Puigdorfila. Antigua plaza de toros excavada.

Estos elementos se protegen y quedan preservados dentro del nuevo entramado urbano, creando espacios y clasificaciones específicas a cada uno de ellos.

Además de estos elementos se detecta la aún existencia de los antiguos bancales que se utilizaban para nivelar la pendiente y así poder cultivar, en la zona más próxima al torrente de Sant Magí. Estos son preservados mediante la zona verde que se crea alrededor del torrente.

3.4. Movilidad

Para el diseño del PAU se encargó el “Estudi de Mobilitat i Accessibilitat per al PAU Son Puigdorfilia Sud”, elaborado en abril de 2019 por Institut Opinòmetre Balear y TP&E maritime & civil engineering, siendo sus autores los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos Carles Petit y Juan José Lemm.

Se trata de un documento muy completo, que efectúa un diagnóstico de la movilidad, un análisis de la demanda de movilidad generada por el PAU, y una prognosis de movilidad, abarcando el transporte público, la movilidad a pie, la movilidad en bicicleta, el transporte privado y el aparcamiento.

El estudio ha caracterizado con suficiente detalle el estado de la movilidad actual y las redes de transporte, constatándose muy buena accesibilidad y conexión de la zona con todos los medios de transporte.

Las retenciones de tráfico en las dos rotondas de paso para conectar con la nueva urbanización se han tenido en consideración a la hora de diseñar los viales y los itinerarios interiores, promoviendo caminos alternativos para repartir la demanda de tráfico.

La demanda generada, 20.326 viajes diarios, se ha estimado de forma coherente y razonable, aplicando factores e índices representativos, e intentando en todo momento quedó del lado de la seguridad en la cuantificación de demanda, sobre todo de vehículo privado, dado que es el modo que tiene más limitada la capacidad y que puede generar más problemas.

El transporte a pie y en bicicleta disponen de buenas condiciones y todo indica que deben seguir creciendo, sobre todo gracias a las infraestructuras y viales existentes y en las mejoras que se están realizando en toda Palma para facilitar los desplazamientos no motorizados. Habrá resolver algunas conexiones (fuera de la nueva urbanización) con obras de pequeña entidad.

El transporte público tiene un enorme potencial de demanda a captar a la nueva urbanización, pero se hace difícil predecir si será un proceso rápido y directo. Parece claro que, si se quieren alcanzar cuotas modales por encima del 10%, será necesario mejorar el servicio de bus y las paradas, por un lado, y limitar el aparcamiento de vehículos por otro lado.

Los problemas de tráfico actuales se ven acentuados en el escenario futuro, donde a pesar de haberse considerado que el tráfico existente se mantiene constante (está suficientemente al límite como para no crecer mucho en hora punta), por la adición de los nuevos usos que generan nuevos viajes, se sobrepasa la capacidad máxima teórica a las dos rotondas cercanas. Sin embargo, los resultados obtenidos acotan mucho los problemas generados, que no suponen un empeoramiento dramático respecto de la actualidad en los niveles de servicio.

La coordinación en la confección de los horarios de los equipamientos de Son Puigdorfila Sur puede ayudar a laminar las puntas de movilidad en la zona (sobre todo por la mañana) e, incluso, puede compatibilizar la realización de viajes compartidos, caminos escolares, etc.

Según los resultados obtenidos, el dimensionamiento del aparcamiento es más que suficiente para cubrir la demanda esperada a cualquier hora del día en cualquier zona, por tanto, en este sentido no se prevén problemas. De hecho, esta facilidad de aparcamiento puede inducir a un mayor uso del vehículo privado que el previsto. La propuesta de carga y descarga de escolares (*kiss and ride*) se prevé como una buena solución para evitar el caos habitual en torno a las escuelas en las horas de entrada y salida.

El estudio ha analizado de forma objetiva las principales variables del sistema de movilidad y tratado los datos disponibles. Con los resultados obtenidos, los autores del estudio hacen una evaluación favorable sobre el impacto de la movilidad generada, considerando resuelto de acuerdo con la normativa actual y teniendo en cuenta que es una manera de densificar la ciudad de forma armónica, combinando usos del suelo y extrayendo rendimiento a las redes de transporte existentes, al tiempo que aportando dinamismo económico.

En el caso de querer limitar efectivamente el uso del vehículo privado, por ejemplo si se detectan problemas de congestión a medida que la urbanización se va consolidando, se pueden aplicar algunas de las siguientes medidas (o todas):

- Reducir el número de plazas de aparcamiento en la urbanización (dentro y fuera de los solares) respecto de las exigidas en la normativa vigente, por lo que aparcar no sea ni rápido ni frente a su casa.
- Modificar los sentidos de circulación de la urbanización, por ejemplo, permitiendo sólo la entrada para el acceso 1 (desde el enlace de Sa Teulera), haciendo aún más competitivo ir a pie o en bicicleta en los desplazamientos en las zonas cercanas.
- Permitir usos mixtos a las edificaciones, como por ejemplo usos comerciales en las plantas bajas, por lo que los residentes puedan resolver necesidades básicas con desplazamientos más cortos.
- Aumentar la frecuencia y la velocidad comercial de las líneas de bus y garantizar unas paradas seguras y funcionales.
- Seguir promoviendo la movilidad no motorizada y el transporte público en toda la ciudad, destinándolos más espacio en las calles (a pie, carril bici, carril bus) y más recursos (a la EMT, Bicipalma), al tiempo que se limita el uso del coche mediante una política de aparcamiento más restrictiva.

F. IMPACTOS AMBIENTALES

En este apartado del estudio se identificarán los impactos, que provocan la descripción del proyecto explicado en el punto B de este informe, sobre los recursos detectados en el punto E. Dichos efectos se pueden dividir en dos fases:

- Fase de construcción
- Fase de funcionamiento

Se considera dentro de la fase de construcción: la fase acondicionamiento del polígono para su urbanización, la urbanización (calles, alumbrado, red de agua potable, etc.) y la construcción de las edificaciones, ya sean residenciales, comerciales o de equipamientos.

En la fase funcionamiento, se considerará los impactos que deriven en su pleno funcionamiento incluido el techo poblacional previsto, consumos de agua y electricidad, equipamientos y espacios libres creados.

Aunque también hay que tener en consideración que existirán números estadios intermedios entre las dos fases.

1. Fase de construcción

Impacto	
Población	■
Salud Humana	■
Flora	■
Fauna	■
Biodiversidad	■
Geodiversidad	■
Suelo	■
Subsuelo	■
Aire	■
Agua	■
Factores climáticos	■
Paisaje	■
Bienes materiales	■

Negativo	■
Positivo/negativo	■
Positivo	■

1.1. Población

Se referirá en esta fase a los impactos que sobre la población existente en la zona se pudiera generar. En concreto se considerarán de momento los siguientes:

- Efectos sobre la población derivado del ruido de las obras de construcción tanto de la urbanización como de los edificios.
- Impacto sobre el empleo
- Molestias por el polvo generado
- Efecto sobre la movilidad, por el tránsito de vehículos pesados durante el desarrollo de las obras.

1.2. Salud humana

La salud humana se podrá ver afectada durante la fase de construcción por los siguientes factores:

- Posibles impactos por accidentes laborales y de personas ajenas a la obra
- Efectos derivados del ruido
- Efectos derivados de contaminación y polvo

1.3. Flora

En la fase de construcción se alterará la mayor parte de la superficie del terreno, aunque se preservará la zona del torrente, que presenta una comunidad florística mejor estructurada y más interesante:

- Impactos sobre las comunidades florísticas existentes
- Impactos sobre número de ejemplares de especies en general.
- Impacto por el polvo sobre éstas

1.4. Fauna

El desarrollo de la urbanización provocará impactos de todo tipo sobre la fauna:

- Impactos por el ruido
- Impactos por la pérdida de hábitat
- Impactos por una mayor presencia humana

1.5. Biodiversidad

La construcción de edificios y equipamientos hará que mengüe la zona semi-natural, y con ello habrá un impacto.

- Impactos por la disminución del hábitat y especies que lo componen.

1.6. Geodiversidad

No se detecta ninguna afección directa derivada de esta acción sobre este elemento, ya que se conserva intacto el encajamiento del torrente de Sant Magí.

1.7. Suelo

El destino de la superficie a otros usos comporta:

- Impactos por pérdida de suelo cultivable
- Posibles impactos por accidentes
- Impermeabilización de suelo por compactación y construcción. Supone modificación del flujo superficial, que deberá reconducirse con las infraestructuras adecuadas, y disminución de la percolación hacia el acuífero

1.8. Subsuelo

El subsuelo tendrá una serie de impactos:

- Impactos por la urbanización de la zona, incluidos excavaciones para servicios básicos.
- Impactos por contaminación accidental.

1.9. Aire

La maquinaria y las obras en si tienen un cierto impacto sobre este elemento:

- Impactos por contaminación
- Impactos por ruido
- Impactos por el polvo levantado

1.10. Agua

En las obras de esta tipología se suele emplear agua, y pueden ocurrir accidentes:

- Impactos por utilización de agua
- Impactos por contaminación accidental
- Impactos por impermeabilización de suelo por compactación y construcción, ya que supone modificación del flujo superficial, que deberá reconducirse con las infraestructuras adecuadas, y disminución de la percolación hacia el acuífero

1.11. Factores climáticos- cambio climático

La maquinaria utilizada en las diferentes fases de urbanización y construcción utilizarán energía generada por combustión de combustibles fósiles:

- Impacto por contaminación y emisiones de gases con efecto invernadero.

1.12. Paisaje

La conversión desde un paisaje de tipo semi-natural a uno urbanizado implicará impactos en ese sentido:

- Impactos por la pérdida del paisaje actual (semi-natural), sustituyéndolo por uno urbano.

1.13. Bienes materiales

Existen diversos elementos a proteger dentro de la parcela, y por tanto, puede existir el riesgo de daños accidentales.

- Impactos por daños accidentales a las edificaciones protegidas y banales

2. Fase de funcionamiento

Impacto	
Población	■
Salud Humana	■
Flora	■
Fauna	■
Biodiversidad	■
Geodiversidad	■
Suelo	■
Subsuelo	■
Aire	■
Agua	■
Factores climáticos	■
Paisaje	■
Bienes materiales	■

Negativo	■
Positivo/negativo	■
Positivo	■

2.1. Población

Cuando la urbanización esté ya completamente desarrollada se espera un aumento de espacios dedicados a la población que no sólo den servicio a la zona propuesta, sino también a los barrios circundantes.

- Impactos por el número y tipo de equipamientos y espacios libres.
- Impactos por el número de viviendas en la ciudad disponibles
- Impactos por el aumento del número de aparcamientos
- Impactos sobre la movilidad
- Otros impactos sobre la población residente

2.2. Salud humana

El aumento de espacios libres permitirá el desarrollo de diferentes actividades que van ligadas a la salud humana.

- Impactos por el número de equipamientos existentes
- Impactos de mejora por el número de espacios para desarrollar actividades de salud, ejercicio, etc.

2.3. Flora

Un aumento de la población en la zona y la introducción de flora asociada a los jardines de la nueva zona, pueden provocar impactos en la flora.

- Impactos por la introducción de flora alóctona de los jardines
- Impactos por la influencia humana sobre los espacios semi-naturales que queden.
- Impactos por la preservación de espacios naturales

2.4. Fauna

Un aumento de la población humana puede afectar a espacios cercanos.

- Impactos por el aumento de presencia humana en la zona

2.5. Biodiversidad

No se detectan impactos en este punto, una vez que esté urbanizado y construido el nuevo barrio.

2.6. Geodiversidad

No se detectan impactos en este punto, una vez que esté urbanizado y construido el nuevo barrio.

2.7. Suelo

No se detectan impactos en este punto, una vez que esté urbanizado y construido el nuevo barrio.

2.8. Subsuelo

No se detectan impactos en este punto, una vez que esté urbanizado y construido el nuevo barrio.

2.9. Aire

El aumento de población de la zona tendrá impactos sobre este medio:

- Impactos por un mayor consumo eléctrico
- Impactos por circulación de vehículos

2.10. Agua

El aumento de población y el consumo de este elemento tendrán impactos:

- Impactos por un aumento de consumo de agua.

2.11. Factores climáticos- cambio climático

El aumento de población de la zona tendrá impactos sobre este medio:

- Impactos por un mayor consumo eléctrico
- Impactos por circulación de vehículos

2.12. Paisaje

Una vez que haya cambiado el paisaje, la zona se quedará irreversiblemente asociada al paisaje urbano.

- Impactos por cambio de paisaje, de espacio rural a urbano.
- Impactos paisajísticos desde vías y edificaciones cercanas.

2.13. Bienes materiales

El Plan prevé dotar de equipamientos a la zona.

- Impactos por el aumento del número de equipamientos.

G. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

En el actual plan de actuación urbana, se ha considerado una serie de planeamientos.

1. Planeamientos urbanísticos

Este plan se ha adaptado a los siguientes planes de nivel superior de tipo urbanístico:

- **Plan General de Ordenación Urbana de Palma.** Donde se preveía la parcela como suelo como Urbanizable No Programado
- **Plan Territorial de Mallorca.** Ajustándose a sus determinaciones, incluyendo las que se desprenden de las Normas 6, 7 y 9.
- **Adaptación Parcial del PGOU al PTI,** en concreto a la adaptación en materia establecidas para este suelo
- También se adaptan a una serie de leyes urbanísticas:
 - i. La Ley 12/2017 de 29 de Diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB)
 - ii. Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo (derogada), y su Reglamento (vigente).

2. Planes directores sectoriales

Este planteamiento recoge y se adapta a los siguientes planes que inciden en sus necesidades:

- **Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca,** recoge la necesidad de suelo dedicado a superficie comercial. El cálculo de la previsión exigida en suelos urbanizables se establece en el artículo 25.
- **Plan Hidrológico de les Illes Balears.** En concreto en su referencia al artículo 94. Se deberá pedir el informe vinculante de la Administración hidráulica sobre suficiencia de recursos y de saneamiento

ANEXO 1. INFORME PAISAJÍSTICO

A pesar que en esta fase no es necesario su elaboración, se desarrolla para poder generar con mayor detenimiento en fases posteriores la evaluación.

1. Consideraciones previas

El proyecto presenta algunos rasgos que puede provocar cierto impacto paisajístico ya que algunas zonas de afectadas presentan valores paisajísticos valiosos por los siguientes motivos:

- Zona limítrofe con la ciudad y de fácil acceso
- Valores naturales
- Valores patrimoniales
- Zona de ocio improvisada
- Área boscosa
- Torrente encajado en algunas partes

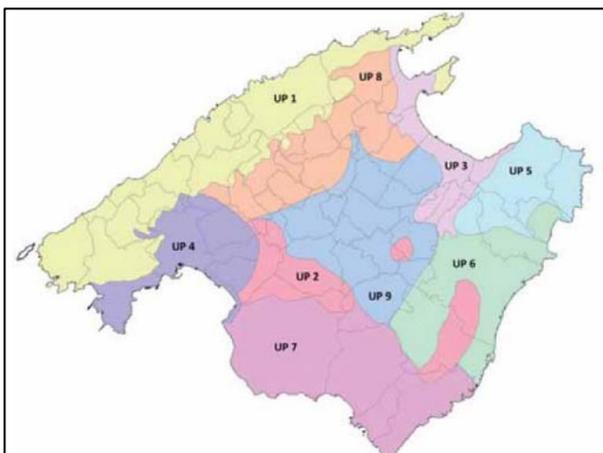
Aunque también tiene algunos rasgos que disminuyen estos valores:

- Zona limítrofe con la ciudad
- Usos de ocio sin control
- Patrimonio degradado (Plaza de toro, bancales derrumbados)
- Zona limítrofe con la Vía de Cintura
- Zona con basuras y residuos de obras
- Vegetación altamente antropizada en la mayoría de puntos.

La actual propuesta, precisamente ahonda en esta problemática y realiza propuestas de protección de aquellas zonas más valiosas paisajísticamente hablando y ejecutando las construcciones en la zona que presenta valores menos tanto a nivel paisajístico como ambiental.

La degradación paisajística de la zona viene dada a que son suelos de tipo rural limitados por la zona urbana por tres lados y un viario de alta capacidad (Vía de Cintura) por el cuarto lado, esto le confiere una fuerte accesibilidad que favorece que se emplee para actividades con motocross, bicicletas de montaña, paseo, abandono de escombros, basuras, acampada, etc. Además se detecta población en exclusión social residiendo en la zona.

2. Unidades paisajísticas insulares.



La zona afectada por la modificación se encuentra dentro de la Unidad de Integración Paisajística y Ambiental, de ámbito supramunicipal: Unidad UP 4 – Badia de Palma i Pla de Sant Jordi definida en el Plan Territorial de Mallorca.

La zona afectada por el proyecto es la de la cuenca visual que ofrecen la Vía de Cintura, la urbanización de la Teulera, el centro comercial Centro Park, San Cayetano y otras zonas residenciales cercanas.

Se trata de suelo agrícola degradado limítrofe con el suelo urbano. La zona de la Vía de Cintura hacia el interior presenta un paisaje eminentemente urbano de planta baja más dos alturas en su lado este, planta baja más cuatro alturas en su lado nordeste, una urbanización en desarrollo en su parte sur, campos agrícolas abandonados en su parte oeste y polígonos de colegios de gestión privada en su parte noroeste.

3. Unidades de Paisaje

En la zona adyacente a la modificación se distinguen tres unidades paisajísticas:

- Paisaje urbano
- Paisaje agrícola
- Paisaje de edificios de enseñanza

La ejecución de esta modificación no implicaría ningún impacto paisajístico importante, ya que implica integrar una zona agrícola abandonada muy degradada dentro del paisaje urbano y conservar aquella zona paisajísticamente más valiosa (bancales bien conservados con pinar) como zona de espacios libres.

4. Focos visuales y visibilidad

La mitad de la zona presenta una pendiente considerable hacia el sur y esto facilita su integración mayor visibilidad desde zonas localizadas hacia esa zona. A continuación, se analizan las visuales existentes.

FOCO	VISIBILIDAD	ATENUANTES
Vía de cintura	Baja-media	<ul style="list-style-type: none"> - La vía cintura está localizada en una cota mayor que la zona afectada, - Existencia de pantalla vegetal actual, que no se modificará ni alterará - La zona será urbana, y formará parte de paisaje urbano, existente en la zona. - La vía de cintura cruza paisaje urbano en su mayor parte de recorrido.
Urbanización Teulera	Alta	<ul style="list-style-type: none"> - Se protegen los valores más significativos a nivel paisajísticos - Desaparece la zona degradada y los ruidos molestos - Existencia de paisaje urbano - Urbanización de sa Teulera parcialmente desarrollada
Es Barranc	Media	<ul style="list-style-type: none"> - La zona se integrará dentro del paisaje urbano - Desaparecerá la zona degradada - Los edificios de Es Barranc están en una cota inferior - La mayoría de los edificios no tienen vistas a la zona
Centro Comercial	Alta	<ul style="list-style-type: none"> - La zona se integrará dentro del paisaje urbano - La zona que se observa es un campo abandonado - Desaparecerá la zona degradada - Poca importancia del paisaje que se observa desde este punto

5. Fragilidad paisajística

La fragilidad paisajística varía desde alta a baja, este hecho es derivado de a la situación y conservación del territorio. El proyecto protege de forma directa las zonas paisajísticas más valorables; los bancales, el bosque de pino y el bosque del torrente. Hay que destacar que la zona de los bancales es visualmente relevante para la urbanización de sa Teulera.

La zona de fragilidad más baja es aquella conformada por los campos de cultivo abandonados de la zona norte y los bancales en su mayor parte derrumbados de la zona este.

6. Calidad paisajística intrínseca

La zona de una mayor calidad paisajística es la zona de los bancales y las casas de Son Puigdorfila Nou.

La Plaza de toros y su entorno cuenta con calidad paisajística baja por su mal estado ambiental. También tiene esta consideración la zona agrícola abandonada que rodea las casas de Son Puigdorfila.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias

Se deben realizar las siguientes medidas protectoras, correctoras o compensatorias:

- Protección de elementos catalogado de interés
- Preservación de los bancales que se encuentren en mejor estado
- Preservación del paisaje del torrente
- Fin de actividades recreativas que puedan degradar aún más el paisaje.

Las tres primeras se incluyen de manera expresa en el proyecto, y la última será alcanzable con la ejecución del mismo.

8. Conclusiones

En definitiva, el proyecto propone una serie de fórmulas para preservar los valores paisajísticos existentes y permitirán su conservación, por lo que la conclusión preliminar del informe es que la **aplicación de esta modificación no supone ningún impacto paisajístico.**

ANEXO 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



GUÍA DE UBICACIÓN DE LAS FOTOGRAFÍAS DEL REPORTAJE, SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA



Foto 1. Vista panorámica desde el extremo NE del ámbito, en dirección SW, donde se ubicarán viviendas plurifamiliares. De izquierda a derecha, casas de la urbanización Es Barranc, el camino que conduce a las casas de Son Puigdorfila Sur o Son Fila, explanada ruderai, con presencia de árboles y arbustos aislados, la calle Albó, donde al fondo se halla el túnel sobre el cual discurre la Vía de Cintura, y a la derecha las nuevas edificaciones que corresponden al centro comercial.



Foto 2. Vista panorámica desde el umbral E, en dirección E, justo ante la pequeña parcela que corresponde a equipamiento deportivo de la Urbanización Es Barranc, que se transformará en zona de comunicación



Foto 3. Vista desde el umbral E, en dirección E, justo al lado del límite norte de la parcela que corresponde a equipamiento deportivo de la Urbanización Es Barranc, que se transformará en zona de comunicación

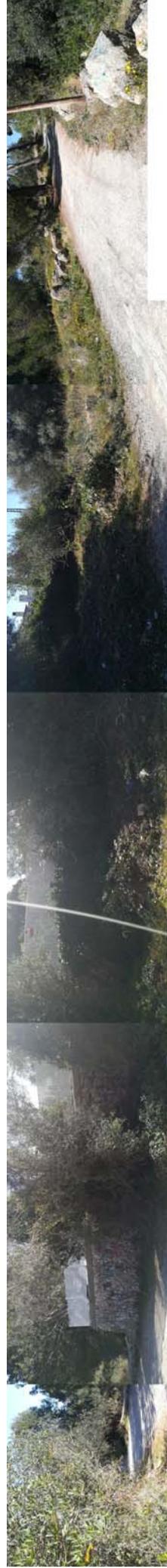


Foto 4. Vista panorámica desde el umbral E, en dirección O, justo ante la entrada a las casas de Son Fila, que en su mayor parte desaparecerá. Apenas se observa, a la izquierda, un camino que conduce hacia la plaza de toros y bordea la zona de las casas, y del cual salen numerosos caminos abiertos por vehículos, motos, bicicletas de montaña y peatones. A la derecha, el camino que hemos seguido para acceder desde la Calle Albó, con los terrenos de la Urbanización Es Barranc



Fotos 5-6-7-8. Varios ejemplos de vertidos incontrolados de desechos diversos, desde restos de material de construcción a mobiliario, plásticos, papeles y un largo etcétera. Se encuentran al lado de los caminos, y como se puede ver, muy cerca de las casas, tanto de Son Fila como de la vecina Urbanización de Es Barranc. La vegetación muestra un antiguo cultivo de almendros, algunos algarrobos, acebuches y lentisco posteriores al abandono de los cultivos y gran proliferación de vegetación ruderal nitrófila.



Foto 9. Vista panorámica en dirección NO donde se aprecia que al aumentar el tamaño de los caminos, aumentan los vertidos incontrolados de material de construcción. En este caso, éstos se extienden entre el camino de acceso a las casas de Son Fila y los alrededores de la plaza de toros.



Foto 10 Vista panorámica en dirección SO del cruce del camino que viene de la entrada a las casas de Son Fila por la izquierda y sigue bordeando el cercado por la derecha, y el camino que conduce hacia la zona deportiva del colegio de San Cayetano.



Foto 11. Vista panorámica en dirección S, se puede ver de forma consecutiva una tienda de campaña, restos de escombros y la plaza de toros excavada en la roca.



68

Foto 12. Vista panorámica en dirección SO de la plaza de toros que se construyó aprovechando una antigua cantera de marés. No se ha librado de los vertidos, y se encuentra en unas condiciones que a pesar de ser lamentables, permiten imaginar la propuesta. Al fondo, Na Burguesa.



Foto 13. Vista panorámica en dirección NO desde el límite E de la explanada. Hacia la izquierda empieza la zona de bancales. Se ve el mismo tipo de vegetación que en las zonas anteriores. A la derecha, las últimas casas de la Urbanización Es Barranc y la pared de las pistas deportivas del colegio San Cayetano. Como se puede ver, por las dimensiones de las pistas, hasta aquí llegan coches.

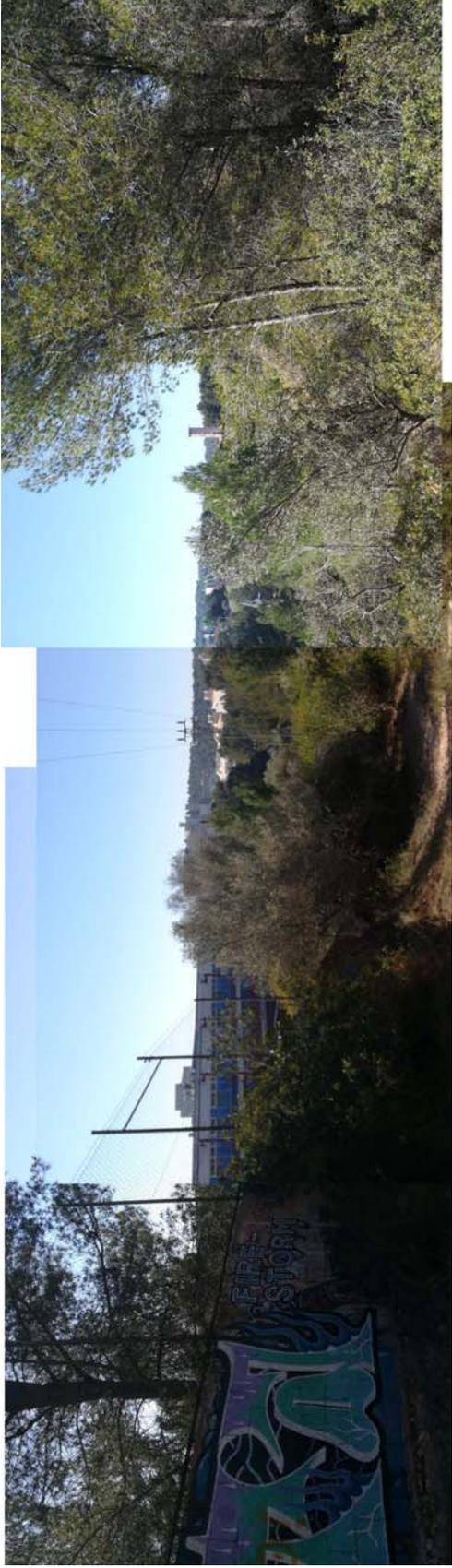


Foto 14. Vista en dirección S. Se observa el escalonamiento de la pared del colegio, a la izquierda, llena de pintadas, que evidencia el considerable desnivel. Se trata de una maquia donde lo que más abundan son los acebuches y los asfódelos, y zonas de lentisco y acebuches aislados, así como algunos pinos jóvenes. Al fondo, el Hospital de Son Dureta, y más a la derecha, las edificaciones de Sa Teulera y de Son Muntaner.

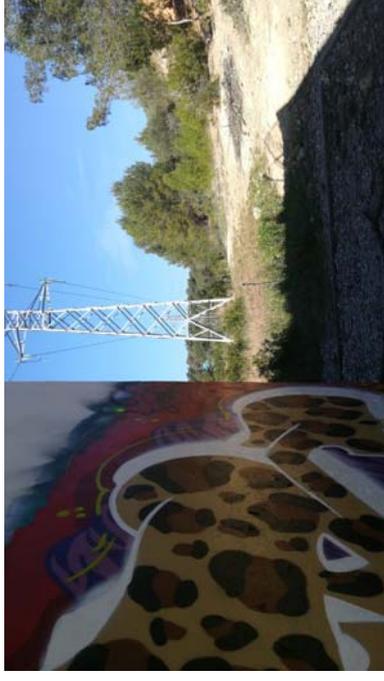


Foto 15. Derrumbamiento de los muros de piedra en seco. Vista retrospectiva en dirección N

Foto 16. Estación transformadora en el límite SE, junto al cauce del torrente. Se aprecia el considerable desnivel.

Foto 17. Desde la ET de la fotografía anterior, tendidos eléctricos. La alineación de las torres es paralela al torrente, dentro del ámbito de Son Puigdorffila Sur

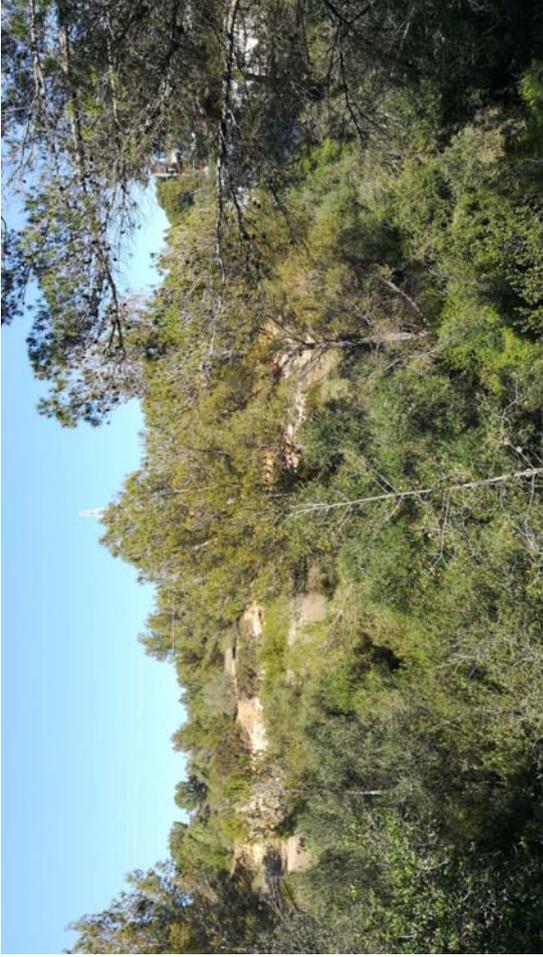


Foto 18. Vista en dirección N desde el camino al otro lado del torrente. Se puede ver al vial privado en fondo de saco que conduce a las pistas deportivas del colegio de San Cayetano. También se observa la vegetación del talud opuesto.



Foto 19. Vista del barranco del Torrent de Sant Magí desde el camino que discurre paralelo a su cauce, dentro del ámbito de actuación. En el barranco se encuentra un pinar con acebuches y algunas encinas aisladas. Al otro lado del torrente se encuentran los terrenos de la urbanización de Sa Teulera, se pueden observar las pistas de pádel



Foto 20. Vista hacia el SE, hacia la torre que se veía en la foto 17. Al fondo se ve el colegio San Cayetano. A la izquierda los márgenes y a la derecha el barranco del torrente



Foto 21. Vista desde el pie de la torre de la foto siguiente donde se aprecia el desnivel del barranco y su vegetación boscosa



Foto 22. Las torres siguen marcando el itinerario del camino que bordea el barranco. Esta llanura cuenta con vegetación de maquia y ruderar, sin arbustos. Al fondo, el torrente y el bosque que hay en el barranco y en la otra parte las pistas de pádel.



Foto 23. Multitud de pistas se abren en la maquia y el pinar, con senderos creados por el paso de motos y bicicletas. La vegetación es frondosa, predominando los pinos y los acebuches, además de elementos de la maquia y algunas encinas aisladas



Foto 24. Siguiendo las torres en dirección SOO seguimos el torrente. El desnivel está cubierto de pinos sobre los bancales.



Foto 25. Se observan marcas recientes de motocross o bicicletas de montaña. En la visita se escuchó el ruido de motos y se observaron bicicletas de montaña.



Foto 26. Muestra de las innumerables pistas abiertas por el tráfico de motos y bicicletas de montaña

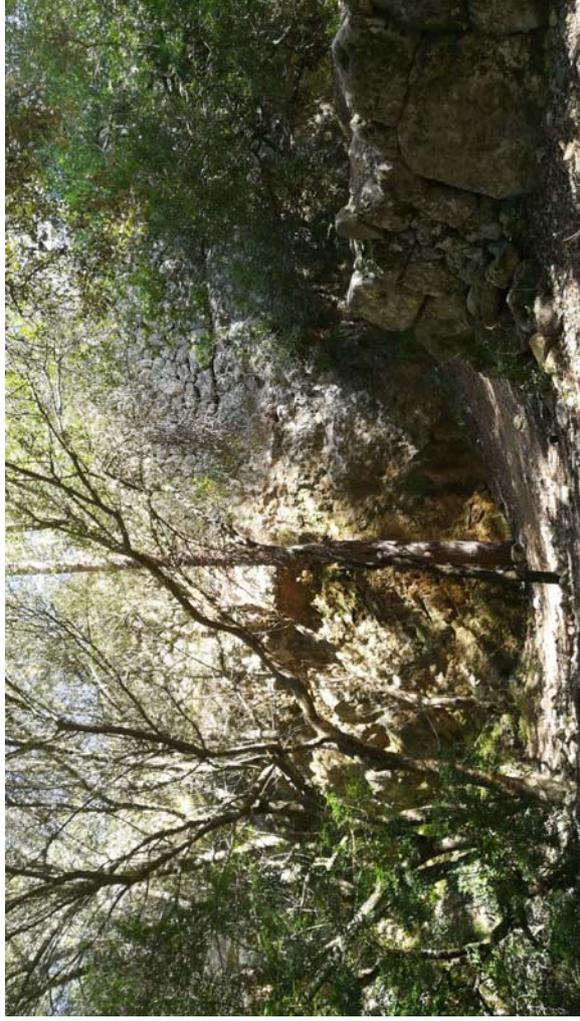


Foto 27. Formación geológica de conglomerado con matriz calcarenífica en el camino que bordea el torrente



Foto 28. Vista panorámica en dirección S. Zona donde la vegetación boscosa es más frondosa, entre los bancales cubiertos de pinar.



Foto 29. Vista panorámica en dirección NW, del pinar que crece en el borde del torrente. En la parte central se observa una esplanada sin vegetación, mientras que en los bordes prosperan matas, acebuches y toda una serie de plantas características del cruce entre la maquia y el pinar.

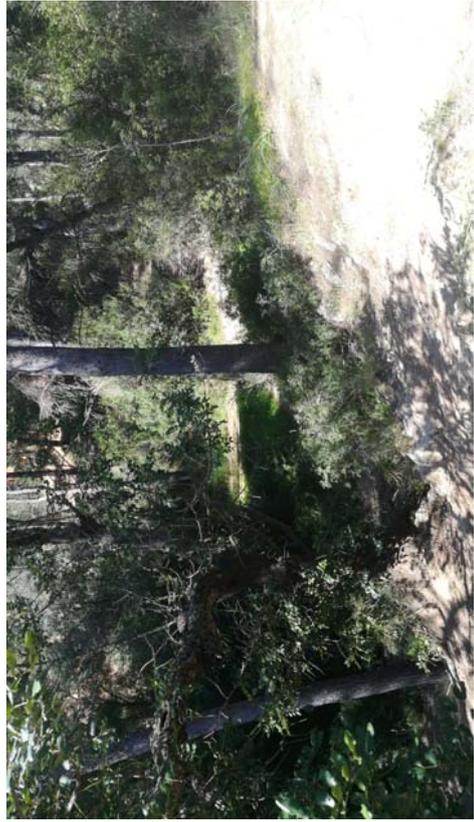


Foto 30. Existe un considerable desnivel entre el barranco y el camino



Foto 31. Presencia de grandes bloques de piedra en el borde derecho del torrente



Foto 32. Vegetación típica de la zona compuesta principalmente por acebuches y pinos jóvenes. Al fondo se puede observar la vegetación del torrente, compuesta por zarzas, acebuches, encinas jóvenes y pinos.



Foto 33. Vista panorámica en dirección S, mostrando el vial de Su Teulera que finaliza en un callejón sin salida después de pasar sobre un puente. Se ve también el camino que bordea el torrente, y el valle que queda entre este y los bancales con pinos, a la izquierda.



Foto 34. Vista panorámica en dirección N, donde se puede ver el límite Norte de la zona, la verja metálica que separa el ámbito de actuación del área de servidumbre de la Vía de Cintura.



Fotos 35-36. La verja marca el límite de la zona de actuación. Se evidencia perfectamente la gran diferencia de cubierta en este talud por el cual, en su parte superior, discurre la Vía de Cintura



Foto 37. La parte más baja del bancal, en su extremo occidental.



Foto 40. Aquí la verja vuelve subir, y es el punto en el cual se acerca más a la Vía de Cintura



Foto 41. Vista en dirección SW, retrospectiva, donde se ve la proliferación de vegetación ruderal junto a la Vía de Cintura



Foto 42. El límite que va en paralelo a la Vía de Cintura, desciende hasta encontrar la Calle Albó, que atraviesa la mencionada vía rápida y marca el límite norte de la actuación.



Foto 43. Vista hacia el SE. El camino que empieza en la plaza de toros acaba abruptamente al llegar a la autopista.



Foto 44. En la zona se continúan encontrando vertidos incontrolados de residuos de construcción



Foto 45. Vista panorámica desde el extremo N de la zona de actuación, en la que se observa el túnel que discurre bajo la Vía de Cintura desde la Calle Albó, que proviene del colegio Madre Alberta, hasta el extremo NE.



Foto 46. Vista panorámica desde el mismo punto que el anterior, pero en dirección E, mostrando el estado de abandono general de toda la zona.



Foto 47. Vista panorámica desde la Vía de Cintura. En primer término, el espacio libre público. Al otro lado de la calle, los terrenos de Son Puigdorffila Sur dominados por las casas, desde la cota más alta. Destaca la tierra donde se ha abandonado la actividad agrícola.



Foto 48. Vista panorámica tomada desde la Calle Albó en dirección S. Al fondo a la izquierda las casas de Es Barranc. Al frente se ve la absoluta compactación de los suelos en el extremo nororiental del ámbito de actuación. Además de algunos árboles, testigos de la antigua actividad agrícola y de su actual abandono, hay vegetación ruderal nitrófila, de muy escaso valor ecológico. Al fondo, los pinos que rodean las casas. A la derecha se ven las edificaciones de la reciente Unidad de Ejecución UE 24-02 destinada a equipamiento y espacios libres públicos.



Foto 49. Vista en dirección S de las casas de Son Fila, desde el centro comercial edificado entre la Calle Albó y el Camino de Son Rapinya. El contraste del mundo urbano moderno y del mundo agrícola en desuso



Foto 50. Fotografía en dirección S, desde la calle Albó. Se observa parte de un gallinero sin ninguna alambrada que cierre a las aves. Con el peligro que esto supone por la circulación de vehículos



Foto 51. Junto a la plaza de toros se observa la presencia de restos de obras

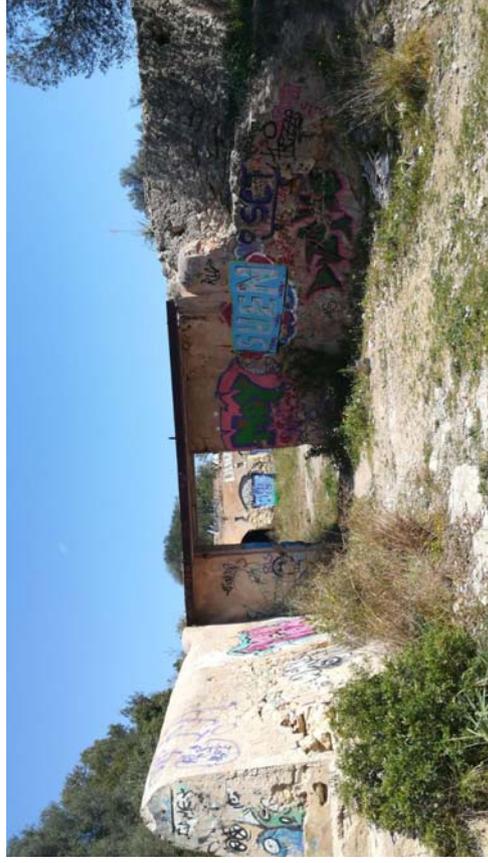


Foto 52. Vista en dirección N de la entrada a la plaza de toros desde el camino que discurre por su lado



Foto 53. Vista en dirección NO del interior de la plaza de toros, evidenciando su estado de abandono, así como su uso como vertedero. A su alrededor se observan las copas de los acebuches y algarrobos, últimos testigos de su pasado agrícola.



Foto 54. A principio del camino se encuentran más basuras esparcidas sin ningún tipo de control.



Foto 55. El camino es un camino ancho parcialmente invadido por los árboles. En algunas partes todavía tienen parte del empedrado.



Foto 56. El camino que parte de la plaza de toros bordeando el cercado de Son Orfila, a la zona más alta, presenta ensanchamientos para permitir el paso de dos carros. Crecen árboles en medio del camino. Se encuentran varios alrededores del camino



Foto 57. En uno de estos puntos se abre un camino para dar servicio a las edificaciones construidas. Vista hacia el norte.



Foto 58. Estas son las escaleras que sirven para salvar el desnivel. Existen múltiples ejemplos en los bancales.



Foto 59. La misma escalera más cercana, se puede observar su estado de conservación

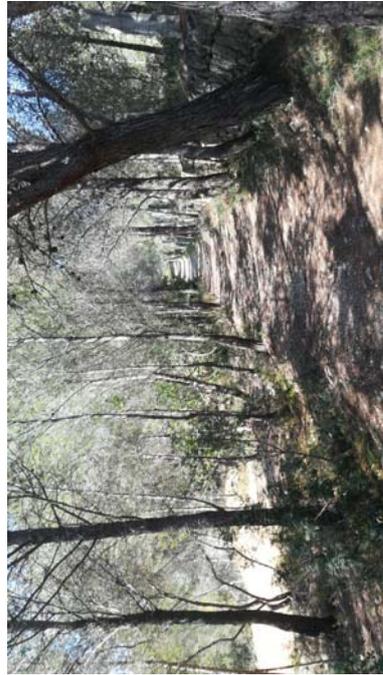


Foto 60. Vista hacia el oeste. A lo largo del camino se ha visto invadido por los pinos, por su desuso.



Foto 61. En el lado sur del camino se encuentran unas barracas - chabolas ocupadas. La zona ocupada se encuentra delimitada por una verja.



Foto 62. Los usuarios de las barracas tienen varias cabras dentro de unas vallas.



Foto 63. Pozo abierto, tapado con un palé. Esto supone un peligro.



Foto 64. Esta panorámica en dirección este nos muestra la absoluta invasión de los bancales por la maquia y por el pinar. En general el estado de conservación de los bancales es bueno, exceptuando aquellos lugares que se emplean como acceso por motos y bicicletas. En la parte más occidental presentan mayores desniveles y esto parece que las ha protegido de las motos.



Foto 65. Las escaleras se sitúan en los márgenes de los bancales, para facilitar una rápida comunicación entre las diferentes cotas



Foto 67. Existen muchos ejemplos de escaleras.



Foto 66. Existen muchos ejemplos de escaleras.

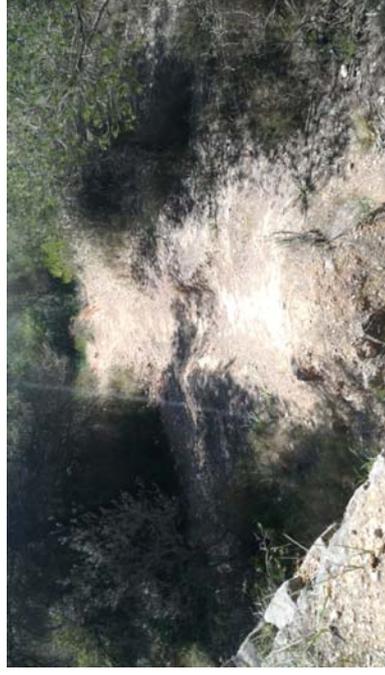


Foto 68. Aquí es muy evidente que el principal motivo de erosión de los bancales, es la circulación de motos y bicicletas de montaña.



Foto 69. A medida que el bosque se aclara aparecen más ejemplos de pistas de motos o bicicletas de montaña



Foto 70. En esta zona es fácil encontrarse con bancales parcialmente derrumbados.



Foto 71. Otro ejemplo de bancal derrumbado



Foto 72. Para construir los márgenes se aprovecharon los afloramientos rocosos, como se observa aquí



Foto 73. Se encuentran bancales derrumbados.



Foto 74. Se localiza restos de un fuego, lo que hace temer por un riesgo de incendio.



Foto 75. Se detecta un mínimo de tres estructuras de rally para motos o bicicletas de montaña, como la que se aprecia en la foto



Foto 76. Entrada a las casas de Son Puigdorfla Nou. Figura en el Catálogo de protección de edificios y elementos de interés de Palma

ANEXO 3. CARTOGRAFÍA AMBIENTAL

PLANO	TÍTULO
01	ORTOFOTO 2015
02	TOPOGRÁFICO Y TORRENTES
03	CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PTI (CONSELL DE MALLORCA)
04	CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (MUIB)
05	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO (MUIB)
06	CLASIFICACIÓN PROPUESTA sobre topográfico
07	CLASIFICACIÓN PROPUESTA (II) sobre ortofotografía
08	GEOLÓGICO (SITIBSA)
09	UNIDADES HIDROLÓGICAS (SITIBSA)
10	MASAS DE AGUA SUBTERRÁNEAS (SITIBSA)
11	VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS (SITIBSA)
12	VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS POR CONTAMINACIÓN DE NITRATOS (SITIBSA)
13	USOS SEGÚN EL SIGPAC (CONSELL DE MALLORCA)
14	COBERTURA DEL SUELO (SIOSE 2014)