



**AVANCE - MP 04/2012**

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU**

**SISTEMA GENERAL SG-03 DE SON CALIU**

**RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE Y  
MODIFICACIÓN DE SU ÁMBITO**

PROMOCIÓN  
S'HOSTALET S.A

DIRECCIÓN  
JOSEP ANTONI AGUILÓ OLIVER; ARQUITECTO

REDACCIÓN  
LUIS BLANES MAYANS; ARQUITECTO

# INDICE

## DOCUMENTACION ESCRITA

- 0.- ANTECEDENTES
- 1.- MEMORIA EXPOSITIVA
  - 1.1.- AGENTES
  - 1.2.- OBJETO DEL PROYECTO
  - 1.3.- AMBITO
  - 1.4.- DESCRIPCION DEL SG-03 ACTUAL
  - 1.5.- INFORMACION URBANISTICA
  - 1.6.- DESCRIPCION DEL PROYECTO
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - 2.1.- ANALISIS DEL AMBITO ACTUAL
  - 2.2.- OBJETIVOS DE LAS MODIFICACIONES
- 3.- MEMORIA TECNICA
  - 3.1.- ANALISIS DE LA VIABILIDAD TECNICA
  - 3.2.- DESCRIPCION DEL AMBITO PROPUESTO
- 4.- TRAMITACION AMBIENTAL

## ANEXO I

FICHA DEL SECTOR SG-03 - VIGENTE

FICHA DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-SG/03 - **PROPUESTA**

## DOCUMENTACION GRAFICA

Plano 1	PLANO CASU 20 - ACTUAL	Escala 1/2000 (A1)
Plano 2	PLANO CASU 20 - <b>PROPUESTA</b>	Escala 1/2000 (A1)

## **0.- ANTECEDENTES**

En el contexto global actual de crisis económica y endeudamiento crónico de las administraciones públicas, tanto la construcción como el urbanismo se han visto afectados plenamente con la consecuencia de su casi estancamiento.

Por ello, resulta fundamental aunar esfuerzos, tanto públicos como privados, para dar movimiento al concierto económico, adaptando el planeamiento urbanístico existente cuyos principios y criterios respondían a circunstancias más optimistas, a la realidad actual.

A la vez, resulta igualmente importante procurar que el desarrollo urbanístico no esté únicamente basado en un mero crecimiento edificatorio y poblacional, sino basado en un crecimiento cualitativo que potencie los servicios y equipamientos viables, con una demanda real y actual, cuyo desarrollo, construcción y gestión suponga la menor carga posible para los municipios.

En este sentido, actualmente se está tramitando la MP 05/2011 del PGOU de Calvià respecto al sector SG-04, actualmente en fase de aprobación inicial, anunciándose en el BOIB n.100 de 12/07/12. Esta modificación consiste en el cambio de clasificación del Sistema General SG-04 sobre suelo rústico, a SUELO URBANIZABLE destinado a equipamientos, junto con la modificación del artículo 10.31 del PGOU en base a introducir 3 nuevas variantes de ordenación para equipamientos: EQ-Ra, EQ-Rb y EQ-Rc.

El presente expediente se centra en el ámbito del sector SG-03 de Son Caliu, modificándolo para facilitar su viabilidad y desarrollo de acuerdo a la realidad actual, manteniendo en todo caso su fin último de ser destinado a servicios para la población.

## **1.- MEMORIA EXPOSITIVA**

### **1.1.- Agentes**

- Promoción: Hostalet S.A.
- Dirección: Josep Antoni Aguiló Oliver; arquitecto
- Redacción: Luis Blanes Mayans; arquitecto

### **1.2.- Objeto del proyecto**

Modificación puntual del PGOU de Calvià - MP 04/2012

### **1.3.- Ámbito de la actuación**

- Sector SG-03
- Terrenos rústicos adyacentes al SG-03 afectados por la modificación del ámbito.

### **1.4.- Descripción del SG-03 actual**

#### Linderos

- Norte: Autopista Ma-1
- Sur: Carretera Palma-Andratx (Ma1C) entre rotondas nº4y 5
- Este: Terrenos rústicos SR-6
- Oeste: C/Zaragoza, equip. Campo de Rugby y CEIP Son Caliu.

#### Superficie

Superficie según ficha PGOU:	73.133m <sup>2</sup>
Terrenos adquiridos por el Ayuntamiento en 2011:	605m <sup>2</sup>
Superficie actualizada del SG-03:	72.528 m <sup>2</sup>

Los últimos terrenos adquiridos por el Ayuntamiento mediante expropiación son una franja de terreno de 605m<sup>2</sup> situados en el linde norte-este del Campo de Rugby de Calvià.

### **1.5.- Información urbanística**

#### Sector SG-03

- Clasificación: Suelo rústico
- Calificación: Sist.Gen.Equip.Comunitario(SGEC)
- Figura de desarrollo: Plan Especial
- Sistema de actuación: Compensación
- Ordenación: EQ-P

- Edificabilidad global: 1.00m<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

Terrenos rústicos adyacentes afectados por la modificación del ámbito del SG-03

- Clasificación: Suelo rústico
- Calificación: SR-6
- Figura de desarrollo: -
- Sistema de actuación: -
- Ordenación: SR-6
- Edificabilidad global: 0.02m<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

**1.6.- Descripción del proyecto**

Tomando como base de actuación, la modificación MP 05/2011 respecto al SG-04 descrito en los antecedentes, se expone la presente MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL consistente en:

- a) Modificación de linderos del ámbito SG-03, SIN variación de su superficie, excluyendo del ámbito una porción de terreno e incorporando otra porción de igual superficie.
- b) Clasificar los terrenos del nuevo ámbito del Sector SG-03, como SUELO URBANIZABLE, a desarrollar mediante Plan Parcial, manteniendo el actual sistema de compensación.
- c) Calificar como consecuencia del apartado a) los terrenos excluidos del nuevo ámbito del sector SG-03 como suelo rústico SR-06.
- d) Calificar los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación del nuevo sector SG-03 como zonas de equipamiento privado EQ-R, con sus respectivas variantes (a, b, c; según MP 05/2011) de acuerdo al pertinente Plan Parcial.
- e) Reducir la edificabilidad global del nuevo sector SG-03 de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

CUADROS RESUMEN

<b>SISTEMA GENERAL SG-03</b>	ACTUAL	PROPUESTA
SUPERFICIE AMBITO	72.528m <sup>2</sup>	NO SE VARIA
CLASIFICACION	SIST.GEN. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGEC) SOBRE SUELO RUSTICO	SUELO URBANIZABLE
CALIFICACION	EQ-P	EQ-R (a, b, c)
EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA	1,00 m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
FIGURA DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	NO SE VARIA

<b>TERRENOS EXCLUIDOS DEL NUEVO AMBITO SG-03</b>	ACTUAL	PROPUESTA
SUPERFICIE AMBITO	27.652m <sup>2</sup>	NO SE VARIA
CLASIFICACION	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGEC) SOBRE SUELO RUSTICO	SUELO RUSTICO
CALIFICACION	EQ-P	SR-6
EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA	1,00 m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,02 m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (art 9.22)
FIGURA DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	-
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	-

<b>TERRENOS INCORPORADOS AL NUEVO AMBITO SG-03</b>	ACTUAL	PROPUESTA
SUPERFICIE AMBITO	27.652m <sup>2</sup>	NO SE VARIA
CLASIFICACION	SUELO RUSTICO	SUELO URBANIZABLE
CALIFICACION	SR-6	EQ-R
EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA	0,02 m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (art 9.22)	0,80 m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
FIGURA DESARROLLO	-	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACION	-	COMPENSACION

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- ANALISIS DEL ACTUAL SECTOR SG-03

#### Observaciones por cuanto a la CLASIFICACION y GESTION del ámbito actual

El Ayuntamiento de Calvià tiene entre sus objetivos mejorar la dotación de equipamientos comunitarios del municipio y a tal fin, en el año 2006 aprobó una modificación del PGO denominada "Nuevos suelos de reserva de Sistemas Generales adscritos al suelo rústico" para dotar al municipio de los terrenos necesarios calificados como equipamiento comunitario sobre suelo rústico.

Estos terrenos para Sistemas Generales se deben desarrollar mediante un Plan Especial (art. 7.02 NNUU) y sistema de actuación por compensación (Anexo III, fichas SG- 3, 4, 5), dándose el caso de que aunque la titularidad de los terrenos pueda ser inicialmente privada, con participación de los propietarios en su urbanización mediante el sistema de compensación, se prevé que finalmente su dominio sea público.

Este marco urbanístico no resulta en absoluto adecuado para la inversión privada, cosa que, junto a las actuales dificultades presupuestarias que impiden al Ayuntamiento abordar directamente las inversiones deseadas, han provocado el estancamiento del desarrollo de estos sectores destinados a Sistemas Generales.

Como ejemplo tenemos el sector SG-04, de Costa d'en Blanes / Portals Nous, en el que en una parcela de titularidad municipal se convocó un Concurso de Ideas, donde se presentaron 4 propuestas, en base a las cuales se realizó otro Concurso (decreto de alcaldía 25/10/10) en la modalidad de contrato de concesión de obra pública, para la construcción y mantenimiento tanto de las 4 ideas propuestas como de otras nuevas que pudieran darse. Finalmente el concurso quedó desierto.

**Por todo ello se hace preciso un cambio del marco urbanístico para hacerlo más adecuado a la iniciativa privada, para que sin renunciar a ninguno de los objetivos del Consistorio, se aúnen esfuerzos tanto públicos como privados para desarrollar con mayores posibilidades los Sistemas de Equipamiento necesarios para el municipio.**

#### Observaciones por cuanto a la FORMA

Debido a la construcción de los equipamientos municipales del Campo de Rugby de Calvià y el CEIP de Son Caliu, el ámbito actual del SG-03 ha quedado como un polígono muy irregular,

diferenciable en mitad norte y mitad sur, ambas mitades unidas por un estrangulamiento entre el Campo de Rugby y el linde este del ámbito actual.

Esta forma tan irregular reduce la conexión interna del ámbito además de dificultar un desarrollo modulado y racional, generándose triangulaciones y espacios intersticiales que no optimizarán la ocupación del territorio.

#### Observaciones por cuanto al CONTENIDO

La denominada mitad norte, está ocupada por un pinar, a conservar según prescripción de la CBMA hecha en la modificación del PGOU 11/2006.

La conservación de este pinar representa la imposibilidad de conexión del ámbito a la trama urbana existente con la prolongación de la calle Málaga.

También significa la resta aproximada de 25.000m<sup>2</sup> a la superficie de aprovechamiento global, lo que generaría, (para cumplir con la edificabilidad global asignada al sector), una mayor densidad edificatoria en la denominada mitad sur y consecuentemente un mayor impacto visual.

#### Observaciones por cuanto a su CONECTIVIDAD

El equipamiento de Campo de Rugby, actúa de barrera frente a una posible prolongación de la C/ Navarra.

Tampoco es posible, según las prescripciones de la vigente ficha del sector SG-03, la realización de accesos por la autopista Ma-1 por el norte y desde la carretera Ma-1c por el sur...

**Por lo expuesto, queda únicamente la posibilidad de prolongación de la calle Castelló de la Plana, la cual terminará siendo un "cul de sac" dentro del ámbito.**

Es especialmente desafortunado que el ámbito no alcance la rotonda n.4. de la carretera Palma-Andratx ya fuera para dar salida a la prolongación de la calle Castelló de la Plana como procurar una segunda entrada al ámbito y una circulación alternativa que aliviase el tráfico de la rotonda n.5 en las horas punta del CEIP.

**Se observa pues que el ámbito actual es el remanente de actuaciones y prescripciones individuales que en su conjunto y en la actualidad dificultan un desarrollo racional e integrador del SG-03.**



## 2.2.- Objetivos de las modificaciones

### Por cuanto al cambio de CLASIFICACION

- a) Promover y viabilizar el desarrollo del sector mediante las figuras urbanísticas y de gestión que permitan a la inversión privada desarrollar, construir y explotar el sector, con las consiguientes contrapartidas económicas y beneficios que se exponen a continuación.
- b) Obtención a favor del municipio de las contraprestaciones económicas derivadas del desarrollo del sector: cesiones de edificabilidad ponderada y libre de cargas, licencias de obra y actividades, concesiones, IBI, etc. que contribuyan a cumplir el equilibrio presupuestario del Ayuntamiento.
- c) Obtención a favor de la calidad de vida de los habitantes de una ampliación en la oferta de equipamientos, con aquellos usos que acrediten una demanda real y cuyo mantenimiento no dependa exclusivamente de los presupuestos municipales.
- d) Reducción de la edificabilidad global del sector en un 20% (de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  a  $0,8\text{m}^2/\text{m}^2$ ) con fines diversos:
  - o Contribuir a la sostenibilidad del municipio
  - o Reducir el impacto visual de los edificios
  - o Disminuir el producto inmobiliario y en consecuencia rebajar el precio del suelo para facilitar las inversiones.
- e) Mejorar las infraestructuras del entorno con incidencia en el sector.
- f) Viabilizar el urbanismo adaptándose a la actual situación económica de estancamiento global y por ende, fomentar la economía y crear puestos de trabajo, ya sea en el desarrollo de la urbanización y construcción de edificios, como en la explotación de los equipamientos resultantes.

### Por cuanto a la MODIFICACION DE LINDEROS del ámbito

- g) Mejorar la conexión del SG-03 con la trama urbana existente, al alcanzar la superficie del ámbito la rotonda número 4 de la Carretera Palma - Andratx lo que permitiría una prolongación de la C/Castelló de la Plana

hasta la rotonda n.4 o procurar un segundo acceso al ámbito.

- h) Cuadrar la forma del ámbito, de manera que junto con una mejor conectividad se pueda desarrollar un parcelario modulado y racional para optimizar el territorio.
- i) Excluir del ámbito y por tanto proteger el PINAR de la zona norte del ámbito, protegido por prescripción de la CBMA, devolviéndole su calificación como Suelo Rustico SR-6. En su lugar se toma la misma superficie excluida pero de los terrenos rústicos adyacentes y calificados como SR-6, dedicados al cultivo de almendros y algarrobos, de mucho menor valor rústico. De esta manera también se procura una homogeneidad del ámbito con la consecuente redistribución equilibrada de la edificabilidad global sobre el mismo moderándose el impacto visual sobre el paisaje.
- j) Mantener la superficie destinada a equipamientos para la población, siendo la superficie de los terrenos excluida igual a la superficie de los terrenos incorporados.

### **3.- MEMORIA TÉCNICA**

#### **3.1.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD TÉCNICA**

A continuación se realiza un análisis de los servicios urbanísticos existentes en la zona y la comprobación a priori de que existen soluciones tangibles de urbanización del nuevo sector propuesto.

La dotación de servicios e infraestructuras se presume sencilla por cuanto en la mayoría de casos se realizará prolongando y realizando acometidas sobre los servicios existentes en el suelo urbano adyacente.

No obstante, el estudio pormenorizado de las soluciones técnicas corresponde a la fase de redacción del Plan Parcial y a su correspondiente proyecto de urbanización.

#### **3.2.- DESCRIPCIÓN DEL NUEVO SUELO URBANIZABLE SG-03**

##### Linderos

- Norte: Terrenos rústicos SR-6.

- Sur: Carretera de Palma-Andratx(Ma-1C) entre rotondas 4y5.
- Este: Terrenos rústicos SR-6
- Oeste: c/ Zaragoza, campo de Rugby, CEIP Son Caliu.

#### Superficie

- 72.528 m<sup>2</sup>

#### Forma

Forma poligonal cerrada

#### Vegetación

Cultivo de secano con almendros y algarrobos.

#### Hidrología

Se observa un torrente en el linde oeste con la C/Zaragoza hasta la rotonda nº5. La superficie del mismo y su zona de dominio público y protección se excluyen del ámbito.

#### Topografía

Toda la parcela se encuentra en pendiente descendente desde su cota más alta en su lindero norte, hacia su lindero sur con la carretera Ma-1C.

#### Edificaciones

El ámbito propuesto se encuentra libre de edificaciones.

#### Infraestructuras

Se trata de un sector con buen acceso a las infraestructuras urbanas porque es inmediatamente colindante con el suelo urbano. En concreto con la calle Zaragoza y la carretera Ma-1C.

#### Acceso rodado

El nuevo urbanizable SG-03, es adyacente al suelo urbano y en concreto con la calle Zaragoza, la cual se encuentra completamente consolidada y de la cual se realizarán los accesos pertinentes teniendo en cuenta la siguiente prescripción (Ficha SG-03, anexo III, PGOU):

- *No se podrá plantear accesos por la carretera MA-1 y MA-1c, y se deberá solicitar autorización al Departamento de obras Públicas del Consejo de Mallorca, incorporando un*

*proyecto de accesos debidamente firmado y visado por el técnico competente.*

En cualquier caso, se planteará un acceso por la rotonda n.4 de la carretera MA-1c, incorporando el requerido proyecto de accesos.

#### Agua potable

La calle Zaragoza dispone de una línea de agua potable FD-400mm conectada a una de las arterias de la red de agua potable del municipio FBA-500mm que discurre por la carretera Ma-1C por delante del hotel Mardavall.

#### Red de agua regenerada

Existen dos líneas en paralelo de aguas regeneradas FD-300mm y PE-90mm que discurren por la carretera de Ma - 1C.

#### Red de aguas pluviales

Existe una línea de aguas pluviales HR-300 que discurre por la calle Zaragoza desde la calle Castellón de la plana hasta la rotonda nº5 y que se descarga en el torrente subterráneamente bajo la rotonda n.5 de la carretera Ma - 1C

En este apartado, se tendrá en cuenta esta prescripción (Ficha SG-03, anexo III, PGOU):

- *El proyecto deberá garantizar soluciones de drenaje adecuado, teniendo en cuenta que esta parcela recibe agua de la zona superior de la autopista, de acuerdo con el apartado 8 de las prescripciones del informe de la Memoria Ambiental por parte de la CBMA.*

#### Red de saneamiento.

La calle Castelló de la Plana, bocacalle de la C/Zaragoza dispone de una línea de alcantarillado PVC-300mm que recoge la acometida del los equipamientos CEIP de Son Caliu y de la Escoleta Na Burguesa.

En la carretera Ma-1C, al sur, delante del Hotel Mar D'Avall, discurre una línea de saneamiento de 400mm de PVC que va hasta la estación de bombeo Mardavall (2032.037)

Las conexiones del sector SG-03, a la red de alcantarillado existente puede quedar resuelta por la extensión de las líneas descritas.

#### Red eléctrica

Existe una línea aérea de Media Tensión (MT) que cruza la parcela por su punto medio de este a oeste hasta alcanzar los terrenos del CEIP son Caliu, la cual aportará la energía eléctrica necesaria para el consumo de la urbanización y deberá ser reconducida y enterrada.

#### Telefonía

Existe toda una línea subterránea de telefónica recorriendo la calle Zaragoza, sobre la acera peatonal en el lindero con el SG-03. Para dar servicio al SG-03 se debería prolongar y/o implementar dicha red de acuerdo a la compañía titular de la instalación.

#### Red de gas

El suelo urbano de son Caliu dispone de red de gas. Para dar servicio al SG-03 se debería prolongar y/o implementar dicha red de acuerdo a la compañía titular de la instalación.

#### Servidumbres

En la actualidad en el sector existe la línea eléctrica de Media Tensión antes descrita que deberá ser enterrada y/o desviada.

También encontramos las servidumbres derivadas de las áreas de protección territorial (APT) de la Ma-1, y de la Ma-1C.

#### NOTA

La documentación gráfica justificativa de las infraestructuras de servicios urbanos será aportada en la fase INICIAL de este proyecto.

#### 4.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL

La Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de Evaluaciones de Impacto Ambiental y Evaluaciones Ambientales Estratégicas en las Illes Balears, establece que el planeamiento urbanístico, y las modificaciones del mismo, se encuentran sometidas al procedimiento administrativo de evaluación ambiental estratégica para planes y programas.

No obstante lo anterior, el capítulo III de la mencionada Ley, a través de sus artículos 95 a 97, establece un procedimiento más adecuado y específico para las modificaciones menores de los planes y programas, y los de reducido ámbito territorial.

Para estos casos está previsto que el Órgano Ambiental determine la necesidad, o no, de someter las modificaciones del planeamiento a evaluación ambiental estratégica, vinculada a la posible existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, en base a criterios determinados en el artículo 97.

Se considera, en el presente caso, que el alcance de las modificaciones introducidas no implica la generación de efectos ambientales negativos añadidos a los ya previstos por el Planeamiento vigente, dado que el alcance de la modificación se centra en la reducción de los aprovechamientos urbanísticos y en el cambio en la forma de desarrollo del suelo, la cual se realizará a través de la definición de suelo urbanizable de un suelo destinado actualmente a equipamientos, previendo igualmente que los equipamientos puedan ser desarrollados por iniciativa privada.

Atendiendo a la previsión de no generación de efectos ambientales negativos añadidos, la modificación puntual se tramita según lo previsto para modificaciones menores de planes, efectuándose consulta a la administración ambiental, y posibles organismos afectados, sobre la no necesidad de realización de evaluación ambiental estratégica de la presente modificación puntual.

Se adjunta MEMORIA-ANALISIS elaborada por *TURIMED PROJECTES*, para la determinación de inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente de la presente Modificación Puntual del PGOU.

LUIS BLANES MAYANS  
Arquitecto  
Septiembre 2012

## ANEXO I

### Ficha del Sector SG-03 del PGOU - **VIGENTE**

FICHA DE CARACTERISTICAS DE SISTEMAS GENERALES SG-03			
Situación:	Son Caliu	Plano:	CASU 20
Planeamiento de desarrollo	Regulación específica según artículo 10.31	Programación:	1er Cuatrienio
Parcela Catastral	Polígono 17 parcela 137	Sistema de actuación:	Compensación
Criterios de ordenación:			
Condiciones de gestión y ejecución:			
a) El proyecto deberá garantizar soluciones de drenaje adecuado, teniendo en cuenta que esta parcela recibe agua de la zona superior de la autopista, de acuerdo con el apartado 8 de las prescripciones del informe de la Memoria Ambiental por parte de la CBMA.			
b) No se podrá plantear accesos por la carretera MA-1 y MA-1c, y se deberá solicitar autorización al Departamento de obras Públicas del Consejo de Mallorca, incorporando un proyecto de accesos debidamente firmado y visado por el técnico competente.			
USOS GLOBALES	Superficie de suelo M2	Edificabilidad máxima, m2	Altura máxima ml nº plantas
EQ-P Equipamiento Público	73.133	1	3
Regulado en el artículo 10.31 de la normativa vol 1			
<b>SubTOTAL</b>	<b>73.133</b>	<b>1</b>	
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA</b>		<b>73.133</b>	

Nota: La ficha que consta en el PGOU vigente no se encuentra actualizada según el último terreno adquirido por el Ayuntamiento en 2011, de superficie 605m<sup>2</sup> por lo que la superficie actualizada sería  $73.133-605= 72.528m^2$

## Ficha DE PLAN PARCIAL SECTOR PP-SG/03 – PROPUESTA

### PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA DE CALVIA (Adaptación al PTM) Modificación Puntual

#### FICHA DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

Situación	SON CALIU	Código	PP-SG-03
Planeamiento desarrollo	PLAN PARCIAL	Plano	CASU 20
Tipo de ordenación	REGULACION DE PARCELA	Programación	1er CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	EQ-Ra; EQ-Rb; EQ-Rc	Sistema de Actuación	COMPENSACION

#### CRITERIOS DE ORDENACION:

- a) El proyecto deberá garantizar soluciones de drenaje adecuado, teniendo en cuenta que esta parcela recibe agua de la zona superior de la autopista, de acuerdo con el apartado 8 de las prescripciones del informe de la Memoria Ambiental por parte de la CBMA.
  
- b) No se podrá plantear accesos por la carretera MA-1 y MA-1c, y se deberá solicitar autorización al Departamento de obras Públicas del Consejo de Mallorca, incorporando un proyecto de accesos debidamente firmado y visado por el técnico competente.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	Superficie de suelo M2	Edificabilidad máxima M2	Altura máxima nº plantas
1 Residencial Unifamiliar	0		
2 Residencial Plurifamiliar	0		
3 Secundario	0		
4 Terciario	0		
5 Equipamiento privado	Según PP	58.022,40	3
<b>SubTOTAL</b>		<b>58.022,40</b>	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	Superficie de suelo M2	Edificabilidad máxima M2	Altura máxima nº plantas
5b Equipamiento público	Según PP	-	3
6 Comunic. E infraestr.	Según PP	-	1
7.1 Espacios libres públicos	Según PP	-	
<b>SubTOTAL</b>			
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>72.528</b> M2	<b>58.022,40</b> m2	

<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA</b>	<b>0.8</b>	m2/M2
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA</b>	<b>0</b>	Nº Viviendas/Hectárea
<b>CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO</b>	<b>0</b>	Plazas Turísticas
<b>CAPACIDAD GLOBAL MÁXIMA: USO RESIDENCIAL</b>	<b>0</b>	Viviendas