

Se pretende ordenar un sector de suelo urbanizable mediante la tramitación de un Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Urbanización de acuerdo con los siguientes datos de partida:

- Superficie del ámbito: 100.000 m²*
- Uso global: turístico (uso detallado s/art. 10.21 PGOU: zona Turística, T)*
- Índice de edificabilidad bruta: 0,35*
- Propiedad del suelo: único propietario / Iniciativa: privada*

Se solicita lo siguiente:

- 1. Determinar y cuantificar los diferentes tipos de suelo lucrativo y no lucrativo en función de su calificación urbanística*
- 2. Determinar y cuantificar las cesiones dotacionales y de aprovechamiento en aplicación de los derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable; asimismo indicar esquemáticamente la tramitación a seguir para que la propuesta se pueda materializar de acuerdo con la normativa sectorial en materia turística.*
- 3. Establecer, a modo indicativo, los criterios básicos de diseño del espacio público (espacios libres y red viaria) aplicables al sector.*

Se deben razonar y justificar las respuestas y resultados obtenidos con referencias concretas a la legislación y a la normativa urbanística aplicable, y se deben completar los cuadros-resumen que se adjuntan.

1. TIPOS DE SUELO		
Tipo de suelo:	Uso/Calificación:	Superficie de suelo (m ² S):
LUCRATIVO		
NO LUCRATIVO		
TOTAL SECTOR:		

2. CESIONES y TRAMITACIÓN en materia TURÍSTICA		
2.1 CESIONES DOTACIONALES (suelo):		
Tipo de suelo:	Uso/calificación:	Superficie de suelo a ceder (m ² S):
NO LUCRATIVO		
TOTAL CESIONES DE SUELO:		
2.2 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (suelo):		
Tipo de suelo:	Uso/calificación:	Superficie de suelo a ceder (m ² S):
2.3 TRAMITACIÓN s/NORMATIVA SECTORIAL TURÍSTICA:		

3. CRITERIOS DE DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO	
Destino:	Categorías/Condiciones:
ESPACIOS LIBRES:	
RED VIARIA:	

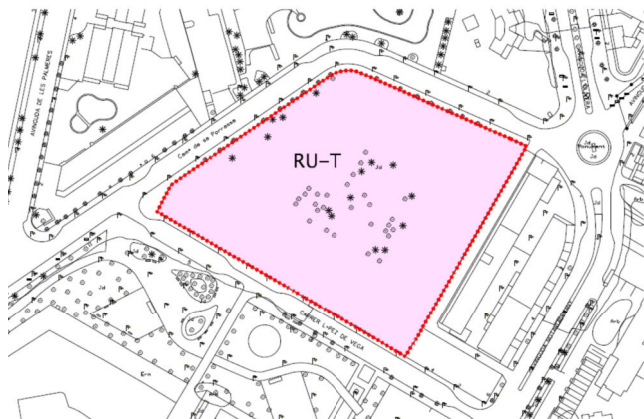
El Ayuntamiento pretende resolver el déficit dotacional actual de una zona de Magaluf mediante la obtención de suelo que permita dotarla de un espacio libre y un equipamiento público. Para ello se plantea una actuación urbanística sobre un ámbito concreto que, además de lo indicado, permita actuar sobre el problema de la falta de vivienda cambiando el uso del suelo lucrativo de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar.

Datos de partida:

- Superficie total del ámbito: 12.000 m²S
- Titularidad de los terrenos: 100% propiedad privada
- Superficies de suelo (m²S) y Calificaciones urbanísticas según PGOU vigente:

Concepto:	Según ordenación actual:	Según nueva propuesta de ordenación:		
Calificación urbanística s/PGOU:	Residencia unifamiliar aislada en áreas turísticas saturadas (RU-T) s/art. 10.22	Residencia plurifamiliar 2 (RP-2) s/art. 10.23	Espacio libre público (EL-P) s/art. 10.32	Equipamiento público (EQ-P) s/art. 10.31
Sup. suelo:	12.000 m ² S	7.500 m ² S	3.000 m ² S	1.500 m ² S
Total sup. suelo:	12.000 m ² S	12.000 m ² S		

- Valor repercusión del suelo: 2.500 €/m²T uso residencial unifamiliar / 3.500 €/m²T uso residencial plurifamiliar
- Costes urbanización espacios libres públicos 120 €/m²



Ordenación actual



Ordenación según nueva propuesta

Se solicita lo siguiente:

Apartado 1. Comparar las posibilidades urbanísticas del ámbito de la actuación que resultan en aplicación de las determinaciones del PGOU vigente según la ordenación actual y según la nueva propuesta de ordenación, calculando para cada caso lo siguiente:

- a) La superficie máxima edificable (m²T)
- b) La densidad máxima residencial (nº máximo de viviendas)
- c) El aprovechamiento bruto, esto es, sin considerar las cargas de urbanización (€).

Apartado 2. Contestar brevemente a las cuestiones siguientes referidas exclusivamente a la nueva propuesta de ordenación:

- a) ¿Cuál es el tipo de actuación urbanística que resulta más acorde con la finalidad prevista?
- b) ¿Cuál es el sistema de actuación más idóneo de acuerdo con la finalidad de la actuación y las características de los terrenos?
- c) Determinar y calcular el incremento de aprovechamiento neto (€) que se produce con respecto a la ordenación actual, una vez descontadas las cargas de urbanización.
- d) Determinar y calcular los deberes de la propiedad del suelo para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas de la actuación (cesiones de suelo m²S, cesiones de techo m²T y costes de urbanización €).
- e) Teniendo en cuenta la situación urbanística actual del TM Calvià (PGOU aprobado definitivamente), cuál es instrumento de planeamiento urbanístico que resulta más adecuado para incorporar la nueva propuesta de ordenación al planeamiento urbanístico municipal vigente? Indica a modo esquemático cuál sería su formulación y tramitación.

Se deben razonar y justificar las respuestas y resultados obtenidos con referencias concretas a la legislación y a la normativa urbanística aplicable, y se deben completar los cuadros-resumen que se adjuntan para ambos Apartados.

Cuadro resumen apartado 1:
COMPARATIVA POSIBILIDADES URBANÍSTICAS s/ORDENACIÓN ACTUAL vs. s/NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Concepto:	Según ordenación actual:	Según nueva propuesta ordenación:
Calificación urbanística s/PGOU:		
Superficie suelo lucrativo (m ² S):		
Superficie edificable (m ² T):		
Densidad residencial (nº máximo viviendas):		
Aprovechamiento bruto (€):		

Cuadro resumen apartado 2:
CUESTIONES REFERIDAS A LA NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Concepto:			Según nueva ordenación propuesta:
Tipo de actuación urbanística:			
Sistema de actuación:			
Incremento aprovechamiento neto* respecto ordenación actual (€):			
Deberes propietarios	Cesiones de suelo (m²S)	No lucrativo:	
		Lucrativo:	
	Costes urbanización (€):		
Instrumento de planeamiento:			

*Aprovechamiento neto: considerando las cargas de urbanización

Se desea realizar una serie de obras en unos edificios existentes y se solicita información sobre su viabilidad y sobre cómo obtener los permisos correspondientes.

Se trata de una parcela ubicada en primera línea de mar, señalada en los planos adjuntos con línea discontinua azul. En ella, se halla construido un conjunto de dos edificios destinados a vivienda unifamiliar con licencia del año 1952, ubicado en el extremo sureste de la parcela, y señalado con el número 1. Está incluido en el Catálogo de bienes culturales a proteger del término municipal de Calvià, con el número 127. Tiene protección integral. La delimitación del bien y el área de respeto y control están grafiadas en el plano ubicado en esta página a la derecha.

Asimismo, cuenta con un edificio ubicado en el extremo norte de la parcela, alineado al vial, construido con licencia en el año 1956, destinado a aparcamiento, y señalado con el número 2.

La parcela dispone de un remanente de edificabilidad y de ocupación según el Plan General vigente de 60 m².

Las obras sobre las que se realiza la consulta consisten en:

- En la vivienda, reforma interior de baños y cocina, pintado de fachadas y cambio del pavimento de las terrazas, que se halla deteriorado. El PEM estimado para estas obras es de 80.000 €.
- Una vez ejecutadas y finalizadas estas obras se desea construir una piscina, en expediente aparte. El PEM estimado para esta obra es de 45.000 €.

Se dispone de un extracto de la memoria del Catálogo municipal (páginas 15-19)

Se solicita lo siguiente:

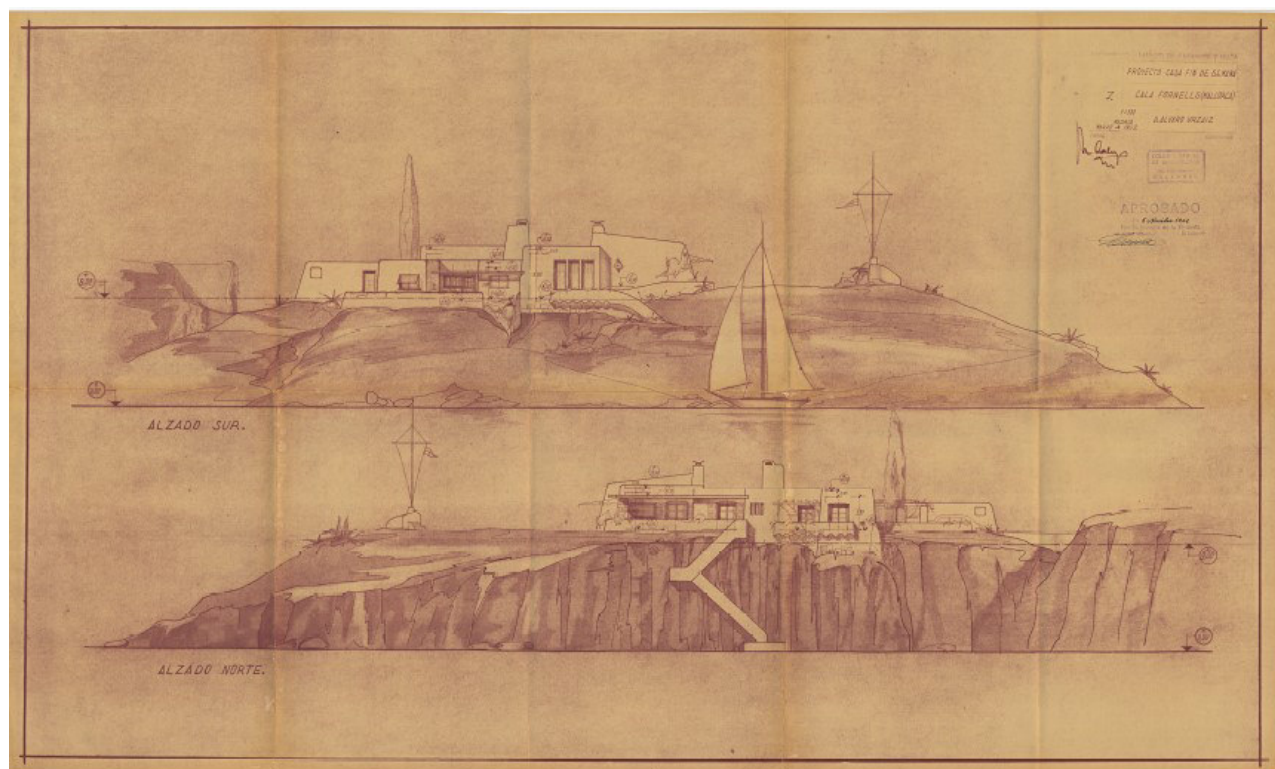
- Informar sobre la viabilidad de las obras y sobre la tramitación a seguir para obtener los permisos correspondientes, para cada una de las intervenciones propuestas



Líneas de límites y
servidumbres de
costas



Límite de la parcela



Alzados de la vivienda protegida, extraídos de la licencia original
(Sin escala)

1.6. Grados de protección del catálogo de bienes:

El Plan Territorial propone la estructuración de las protecciones a partir de tres niveles de protección: nivel de protección integral, nivel de protección estructural y nivel de protección ambiental.

En el presente documento, se establecen tres grados de protección individualizada de los elementos, siendo el primer grado la protección integral (I), el segundo grado la protección estructural (E) y un tercer grado de protección ambiental, dividido con 4 subcategorías (A1-A4)

De acuerdo con las definiciones respectivas de los grados de protección definidas en el Plan Territorial y al presente documento, los grados de protección definidos en un y otro son asimilables, siendo únicamente el grado de protección ambiental del Catálogo de Calvià más detallado en cuanto los grados de protección, dado que establece categorías de protección ambiental que permiten, obras de ampliación que dan lugar a aumento de la ocupación en planta visible desde espacios públicos (A2), obras de ampliación con aumento de altura (A3) y de ocupación en planta y ampliación de altura simultáneamente (A4)

Asimismo, el Catálogo de Bienes Culturales de Calvià determina también diferentes niveles de protección individualizada de parcelas, con un grado de protección global de la misma y de protección parcial, con diferentes subcategorías de protección que van de la P1 a la P10, con las que se definen las partes o aspectos de esta protección que se deben aplicar: Configuración espacial, forma (P1); Organización en planta (P2); volúmenes, cuantía y organización (P3), cierres en su totalidad (P4), etc. El contenido normativo de estos grados de protección viene definido por el punto 2. del presente documento.

Todos los bienes culturales catalogados presentan dos ámbitos de protección. El primero delimitado con color rojo hace referencia al ámbito de delimitación y está afectado por el grado de protección determinado en las fichas de catálogo. El segundo ámbito de protección está grafiado con color azul y hace referencia al ámbito de control y respeto. En este caso el punto 2 del presente documento, define qué tipo de control se debe llevar a cabo. En general se trata de actuaciones preventivas de estudio de impacto sobre el bien catalogado y actuaciones de seguimiento y control de las actuaciones a realizar.

En lo que hace referencia a las áreas naturales de interés, se estará en lo que dispone la normativa sectorial específica que cada ámbito. Así mismo, en el ámbito del Salobrar de Magaluf, se estará con lo que dispone el Plan Rector de este ámbito, que se incorpora como contenido normativo de este catálogo de bienes por el qué afecta a la protección del Patrimonio cultural

1.7. Metodología de trabajo

La metodología de trabajo seguida en la elaboración del catálogo de bienes culturales a proteger del municipio de Calvià se diseñó para alcanzar cuatro objetivos:

- Catalogar y describir de la manera más completa posible los Conjuntos culturales a incluir.
- Realizar un análisis del estado de conservación y del grado de potencialidad de puesta en valor del Bien Cultural.
- Definir aquellas actuaciones necesarias por la conservación y puesta en valor del Bien
- Definir los niveles de protección y graficar los ámbitos de protección de cada bien.

A tal efecto la metodología de trabajo se desarrolló sobre tres líneas de actuación:

- Un riguroso trabajo de campo donde se realizaban la descripción del bien, su documentación fotográfica, la delimitación de los ámbitos de protección y la recogida de las variables de análisis por la ponderación de la potencialidad de la puesta en valor.
- Un trabajo bibliográfico para ir completando toda la información recogida al trabajo de campo.
- La implementación de toda la información recogida en una ficha del catálogo.

Esta ficha del catálogo se estructura en los siguientes bloques:

1.- Nombre e identificación del bien. En este apartado, además de su identificación, se incorporan otros datos respecto a su relación con otros bienes del catálogo, las unidades que lo conforman, la referencia a identificadores de otros inventarios y el equipo que ha realizado la última revisión de la ficha de catálogo.

2.- Entorno biogeográfico. En este bloque se incorpora toda la información relacionada con la vegetación dominante al entorno, las coordenadas UTM y la ubicación geográfica y la categoría del suelo.

3.- Marco Cronológico. En este apartado se especifica la delimitación cronocultural y la secuencia de uso del bien.

4.- Análisis funcional. En este apartado se incorpora la funcionalidad original del Conjunto y en su caso la filiación respecto al estilo

5.- Descripción del Conjunto y de las unidades asociadas.

6.- Visibilidad del Conjunto. En algunos tipos de bienes como los arqueológicos y los etnológicos se incluye datos sobre la visibilidad del Conjunto.

7.- Grado de conservación. El grado de conservación se ha definido a partir de diferentes datos a valorar que se ponderan asignándolas un valor numérico:

a.- Altura del Conjunto:

- (1): < 50 cm
- (2): 50-100 cm
- (3): 100-150 cm
- (4): 150-200 cm.
- (5): > 200 o Presenta cubierta

b.- Grado de conservación. El grado de conservación se pondera a partir de dos parámetros: las evidencias y el grado de conservación de los restos físicos por una parte, y por otra si el bien responde a la funcionalidad original. A partir de estos dos parámetros se ha realizado el siguiente cuadro de ponderación

1 no se conserva el elemento. Evidencias de materiales	6. >90% evidencia configuración y materiales. Totalmente deteriorado a perdido su función
2 <10% evidencia configuración y materiales	7. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro alto pelagra su función
3 10-50% evidencia configuración y materiales	8. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro medio puede pelagra su función
4 50-90% evidencia configuración y materiales	9. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro bajo, no pelagra su función
5 >90% evidencia configuración y materiales	10. >90% evidencia configuración y materiales. Buen estado realiza su función

c.- Grado de identificación de las estructuras. Variable ponderada a partir del número de unidades identificadas según la siguiente propuesta:

- (1): 1 estructura identificada
- (2): De 2 a 3 estructuras identificadas
- (3): De 3 a 6 estructuras identificadas

- (4): De 6 a 9 estructuras identificadas
- (5): 10 ó más estructuras identificadas

El resumen numérico se realiza a partir de la siguiente matriz: $((a+b)/2+c)/2$

8.- Riesgos que afectan la conservación del bien. En este apartado se incluyen todos aquellos riesgos detectados que pueden afectar a la conservación del bien.

9.- (solo para patrimonio arquitectónico). Patologías arquitectónicas. Se incluyen todas aquellas patologías que se han observado en el trabajo de Campo y que afecta a la parte estructural, a los muros las cubiertas y la presencia de elementos distorsionados.

10.- (solo para patrimonio arqueológico). Reformas y rehabilitaciones realizadas. Se indica el año de la reforma, el tipo de actuación y la unidad a que afecta.

11.- Valoración cualitativa del Conjunto arquitectónico. Para aumentar la información con respecto a los bienes, se incorpora una valoración cualitativa con valor numéricos de diferentes aspectos del bien: como elemento histórico, estético - arquitectónico, paisajístico ambiental, nivel de protección, nivel de deterioro. El resumen numérico se hace de la suma de todos los valores dividido por 5.

12.- Potencialidad como elemento visitable. Para medir el valor potencial como elemento visitable del bien se han ponderado diferentes grupos de variables:

A.- Monumentalidad del Conjunto. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables:

a.- altura del Conjunto:

- (1): < 50 cm < 3 m o una altura (arq)
- (2): 50-100 cm 3-6 m o 2 alturas (arq)
- (3): 100-150 cm 6-9 o 3 alturas (arq)
- (4): 150-200 cm. 9-12 o 4 alturas
- (5): >2 m o cubierta < de 12 o < 4 alturas

b.- Grado de conservación:

1 no se conserva el elemento. Evidencias de materiales	6. >90% evidencia configuración y materiales. Totalmente deteriorado a perdido su función
2 <10% evidencia configuración y materiales	7. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro alto pelagra su función
3 10-50% evidencia configuración y materiales	8. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro medio puede peligrar su función
4 50-90% evidencia configuración y materiales	9. >90% evidencia configuración y materiales. Deterioro bajo, no pelagra su función
5 >90% evidencia configuración y materiales	10. >90% evidencia configuración y materiales. Buen estado realiza su función

c.- Superficie del Conjunto:

- (1): >200 m²
- (2): 200-400 m²
- (3): 400-600 m²
- (4): 600-800 m²

- (5): >800 m²

El resumen numérico del grado de monumentalidad se obtiene a partir de la siguiente matriz: $a+b+c/3$

B.- Grado de significación del bien. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables:

a.- Nivel de información histórica. Variable ponderada a partir del número de publicaciones que hacen referencia al bien:

- (1): 1 publicación
- (2): 2-4 publicaciones
- (3): 4- 6 publicaciones
- (4): 6- 8 publicaciones
- (5): > 8 publicaciones

b.- Nivel de valoración social. Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías. El valor obtenido es acumulativo:

- 1-0 PGOU
- 1-0 Señalizado
- 1-0 Publicación divulgativa
- 1-0 Integrado en un Itinerario
- 1-0 Integrado en un programa de visitas

c.- Grado de significación estético - formal. Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías. El valor obtenido es acumulativo

- (1): Según la singularidad del grupo tipológico -formal
- (1): Según la singularidad dentro del grupo tipológico
- (1): En función del material
- (1): En función de la técnica
- (1): Otras particularidades

El resumen numérico del grado de significación se obtiene a partir de la siguiente matriz: $((a+b/2)+c)/2$

C.- Potencial educativo/informativo: Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables:

a- Valoración didáctica - formativa

- (2): Si el bien permite una explicación interactiva con el grupo
- (1): Si el bien requiere de una explicación conceptual/abstracta para las evidencias materiales no son suficientes

b.- Valoración del potencial turístico/informativo: Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías. El valor obtenido es acumulativo

- (0-1) Trípticos y/o duendes o revistas
- (0-1) Guías turísticas
- (0-1) Web y recursos multimedia.

El resumen numérico del Potencial educativo/informativo se obtiene a partir de la siguiente matriz: $a+b/2$

D.- Acceso. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables:

a.- Tipo de acceso Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

- (1): Sin pista

- (2): Pista < 1m ancho
- (3): Pista 1-2 m ancho
- (4): Pista (> 2m ancho)
- (5): Camino

b.- Medio de acceso Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

- (2): A pie
- (4): Con vehículo de tracción

c.- Adecuación del acceso: Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

- (1) Sin adecuar
- (2) Limpieza y condicionamiento por el tránsito a pie
- (3) Limpieza y condicionamiento por el tránsito a pie y en coche

d.- Tiempo desde la vía pública con vehículo de tracción variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

- (0): No se puede acceder
- (1): > 1 hora
- (2): 1 hora- 30 min
- (3): 30-20 min.
- (4): 20-10 min.
- (5): < 10 min.

e.- Tiempo a pie desde la vía pública Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías

- (1): > 1:30 h
- (2): 1:30 – 1 hora
- (3): 1 h- 30 min.
- (4): 30-10 min.
- (5): < 10 min.

El resumen numérico del potencial educativo/informativo se obtiene a partir de la siguiente matriz: $a+b+c+d+e/5$

E.- Acondicionamiento del Bien. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables

a.- Acondicionamiento y limpieza. Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías:

- (1-0) Limpio (vegetal y materiales)
- (1-0) Acondicionado los espacios de tráfico y comunicación
- (1-0) Consolidado y restaurado

b.- Señalización: Variable ponderada a partir de la inclusión del bien dentro de estas categorías:

- (0-0,5) Señalizado con hitos naturales o artificiales
- (0-0,5) Señalizado con paneles sin explicación

El resumen numérico del Potencial educativo/informativo se obtiene a partir de la siguiente matriz: $a+b/2$

F.- Nivel de Interpretación del bien. Valor obtenido a partir de la ponderación de las siguientes variables

- (1) Solo señalado
- (2) Señalizado y explicado con paneles de texto e imagen
- (3) Señalizado con paneles de texto e imagen y soporte audiovisual
- (4) Señalizado con paneles de texto e imagen y dinamizado mediante un programa de actividades y visitas

El resumen numérico final del análisis de potencialidad como valor social del bien se realiza a partir de la siguiente matriz $(A+B+C+D+E+F)/2$. El resultado final se puntúa sobre base 100.

13 En estos bloques se incorpora todas las referencias bibliográficas con respecto al bien catalogado o aquellas, más genéricas que han servido por catalogar el bien.

14.- En este bloque se especifican aquellas actuaciones que se consideran prioritarias para la conservación y recuperación del bien.

15.- En este bloque se incorporan todas aquellas actuaciones que se consideran oportunas para la puesta en valor social del bien.

16.- En este bloque se incorpora toda la información fotográfica que se distribuye en unas cuantas fotografías a la primera plana de la ficha y el resto se ubica en un anexo fotográfico específico

17.- El siguiente bloque hace referencia a la documentación cartográfica con la incorporación de un plano del municipio para tener una referencia de la localización y dos planos específicos donde se dibujan los dos ámbitos de protección determinados. Con rojo el área de delimitación del bien afectada por el grado de protección definido y otra con línea azul donde se realizarán las tareas de control y prevención que la normativa del catálogo especifica.

18.- Para la definición de las áreas de protección y delimitación del bien se han utilizado los siguientes criterios:

1.- Para el patrimonio arquitectónico:

Para la delimitación (ámbito dibujado con rojo) se ha establecido el perímetro de cada una de las edificaciones catalogadas y en los casos pertinentes se han incorporado áreas adyacentes relacionadas con patios, jardines o áreas mixtas.

Para la definición del área de respeto (ámbito dibujado en color azul), se han utilizado los siguientes criterios: análisis de las visuales, delimitaciones naturales y/o antrópicas relacionadas con caminos, vallas, etc y la delimitación de la parcela.

2.- Por el patrimonio etnológico.

Para la delimitación (ámbito dibujado con rojo) se ha establecido el perímetro de cada una de las edificaciones o elementos catalogados y, en los casos pertinentes, se han incorporado áreas adyacentes relacionadas con espacios de os etnológico alrededor el elemento inmueble catalogado.

Para la definición del área de respeto (ámbito dibujado con color azul), se han utilizado los siguientes criterios:

a.- análisis de las visuales

b.- delimitaciones naturales relacionadas con caminos vallas etc.

c.- delimitación de la parcela

d.- análisis de la densidad de bienes etnológicos a la zona con la posibilidad de establecer un área de control más amplia que incluye el territorio que circundante. Se ha definido diferentes áreas de control como por ejemplo a la zona de "Son Sastre", "Galatzó y Na Fátima".

3.- Para el patrimonio arqueológico.

Al tratarse de Bienes de Interés Cultural hasta que no se tramiten las áreas de protección por vía de incoación de BIC por la administración competente, a nivel urbanístico municipal los ámbitos de protección vigentes serían los contemplados en la normativa urbanística y a la ficha del Catálogo de Bienes Culturales del municipio de Calvià. Una vez tramitadas estas delimitaciones la normativa municipal deberá incorporar o modificar las áreas de protección recogidas en el PGOU.

Todas las delimitaciones y áreas de protección han sido realizadas por arqueólogos titulados: Sr. Manuel Calvo Trias, Dr. en Arqueología, Sr. Daniel Alberó SantaCreu y Sra Maria Calderón licenciados en arqueología.

La metodología de definición de los ámbitos de protección se ha establecido a partir del análisis de las siguientes variables.

Para la delimitación (ámbito dibujado con rojo) se ha establecido el perímetro a partir de la combinación de las siguientes variables:

- a.- delimitación del ámbito donde se documentan restos arquitectónicos en superficie
- b.- delimitación del perímetro donde se documentan, con superficie, restos de material arqueológico.
- c.- Análisis de la altura de las estructuras y la extensión del yacimiento (superficie, nº de estructuras identificadas, etc).
- d.- Análisis de la ubicación geográfica del yacimiento con la posibilidad de incluir áreas de control que se puedan derivar de movimientos y deposiciones secundarias de material arqueológico.

Para la definición del área de respeto (ámbito dibujado con color azul), se han utilizado los siguientes criterios:

a.- análisis de las visuales.

b.- análisis de la altura de las estructuras y la extensión del yacimiento (superficie nº de estructuras identificadas, etc.).

c.- análisis de la intensidad de yacimientos a la zona con la posibilidad de establecer un área de control mucho más amplia que incluye el territorio que circunda esta alta densidad de yacimientos. Se han definido dos grandes áreas una en el Puig de "Sa Morisca y otra zona de "Na Fatima". Ambas áreas incluyen un control no solo de los yacimientos sino del territorio donde se van a establecer las comunidades prehistóricas y donde aún se puede definir el modelo o patrón de asentamiento.

d.- análisis de delimitadores naturales y/o antrópicos como acantilados, pendientes, torrentes, vallas, caminos, etc.

e.- delimitación de la parcela.

2. PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALVIÀ

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles del término municipal de Calvià que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables de acuerdo con el que disponen los artículos 12.1.d y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976. de 9 de Abril (en adelante Ley del Suelo), en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, así como en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/98 de Patrimonios Histórico de las Islas Baleares.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta por medio de la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas al Plan General, se aplican a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas al párrafo anterior, al mismo tiempo que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, como se detalla en el capítulo cuarto de este documento.

La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión parcial del régimen general de ruinas, al mismo tiempo que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta asimismo al capítulo cuarto de este documento.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos, anotación e identificación, estando incursos al régimen de normativa y al control y disciplina que a cada caso, apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

2.1. Protección individualizada de elementos

2.1.1. Grado 1r. Protección integral. (I)

a) Bienes a los que se aplica:

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados de acuerdo con la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo para su configuración, calidad del Conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, como pavimentos, amoblamiento, etc.

b) Determinaciones

Se permitirán solo las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación dotándosele excepcionalmente el uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen su mejor permanencia.

En consecuencia, se permiten solo con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras que sean objeto de restauración, de entre las tipificadas al capítulo tercero de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las otras. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus alrededores, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente con respecto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicase necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exige, y en este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe (no vinculante) del organismo de la Comunidad Autónoma de las Ilas Baleares que tenga asignadas las competencias de protección del patrimonio arquitectónico.

Se consideraran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas diferentes de las originales que dan lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

2.1.2. Grado 2n. Protección Estructural. (E)

a) Bienes a los que se aplica:

- Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

b) Determinaciones

Las obras a efectuar en los edificios o elementos incluidos en este grado de protección serán las que tienden a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por eso se permiten, con carácter general, las obras tipificadas en el capítulo tercero de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de condicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas diferentes de las originales que dan lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten la envolvente exterior o los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al trámite de informe favorable de la Comunidad Autónoma de las Ilas Baleares con anterioridad a la concesión de licencia.

Igual que para los elementos catalogados en grado 1r, prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y extendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo carácter que el del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el grado 1r.

2.1.3. Grado 3r. Protección ambiental. A1, A2, A3 o A4

a) Bienes a los que se aplica:

- Edificios que aislados o en Conjunto conformen áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación aunque individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnan constantes tipológicas de interés.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones.

Las obras que se efectúan en los edificios, elementos y conjuntos afectados con este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que posean.

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados de protección ambiental que contienen en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de las actuaciones tipificadas al capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta a efectos de que sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcelas contrarias a la ampliación solicitada.
- Que la ordenanza de la zona donde se encuentre conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la existente por la edificación ya construida.

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en la planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas al párrafo anterior.

Grado A3: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos, en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y con ausencia de protección de parcela.

Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre que coincidan con las circunstancias restantes de edificabilidad y con ausencia de protección de parcela.

Se consideraran excepcionales para cualquier grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido. Excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la administración competente previa a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración de condicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas de materiales diferentes de los originales, que dan lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto, a señalización, publicidad y alumbrado, el diseño y colocación habrá asimismo de orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3r.

2.2. Protección individualizada de parcelas

a) Bienes a los que se aplica

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de las vallas, del arbolado, de la jardinería, del amoblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

Se pretende edificar una vivienda unifamiliar aislada en el núcleo de Cala Fornells, concretamente en la parcela identificada en el plano que se adjunta.

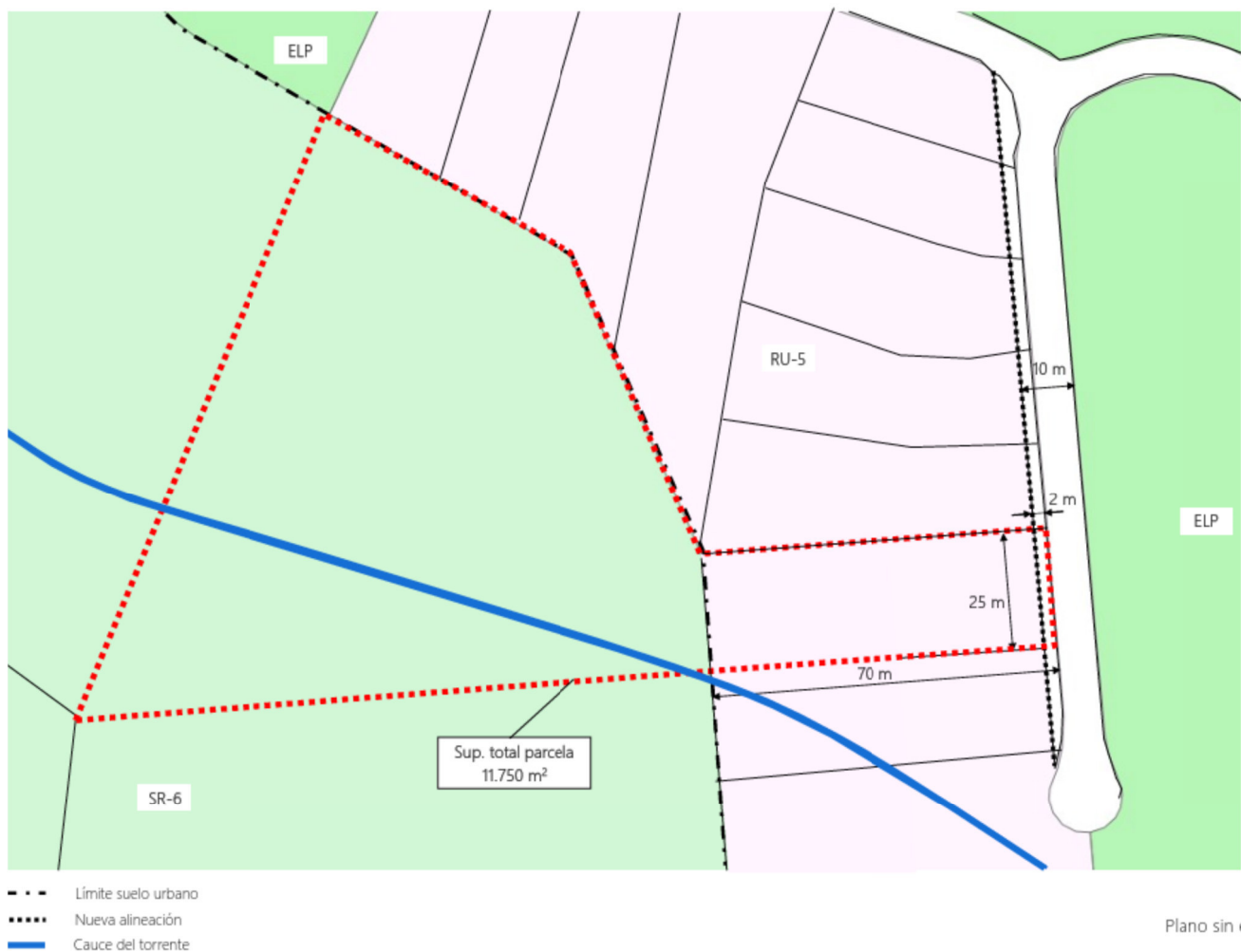
Según Nota registral aportada, la parcela consta inscrita como tal desde 1975.

Los terrenos están clasificados en parte como suelo rústico y en parte como suelo urbano; asimismo, se encuentran parcialmente afectados por alineación a vial según las determinaciones del PGOU vigente y por el paso de un torrente que se incluye en la cartografía oficial de la administración competente en materia hídrica/hidráulica.

Se solicita asesoramiento técnico acerca de las posibilidades edificatorias de dichos terrenos y de los pasos a seguir para la obtención de la correspondiente licencia de obras teniendo en cuenta los condicionantes de partida.

En concreto se solicita que se responda a las siguientes cuestiones:

1. ¿Cómo condiciona a la tramitación del expediente el hecho de que los terrenos estén clasificados en parte como suelo rústico y en parte como suelo urbano?
2. ¿Cómo condiciona a la tramitación del expediente y a las posibilidades edificatorias de los terrenos la afección derivada de la nueva alineación a vial?
3. ¿Cómo condiciona a la tramitación del expediente y a las posibilidades edificatorias de los terrenos la afección derivada del paso del torrente?
4. ¿Cuáles son las posibilidades edificatorias del solar finalista de acuerdo con los parámetros de parcelación, edificación y uso aplicables según el PGOU vigente?



Se solicita diseñar un aparcamiento público en una parcela municipal urbana

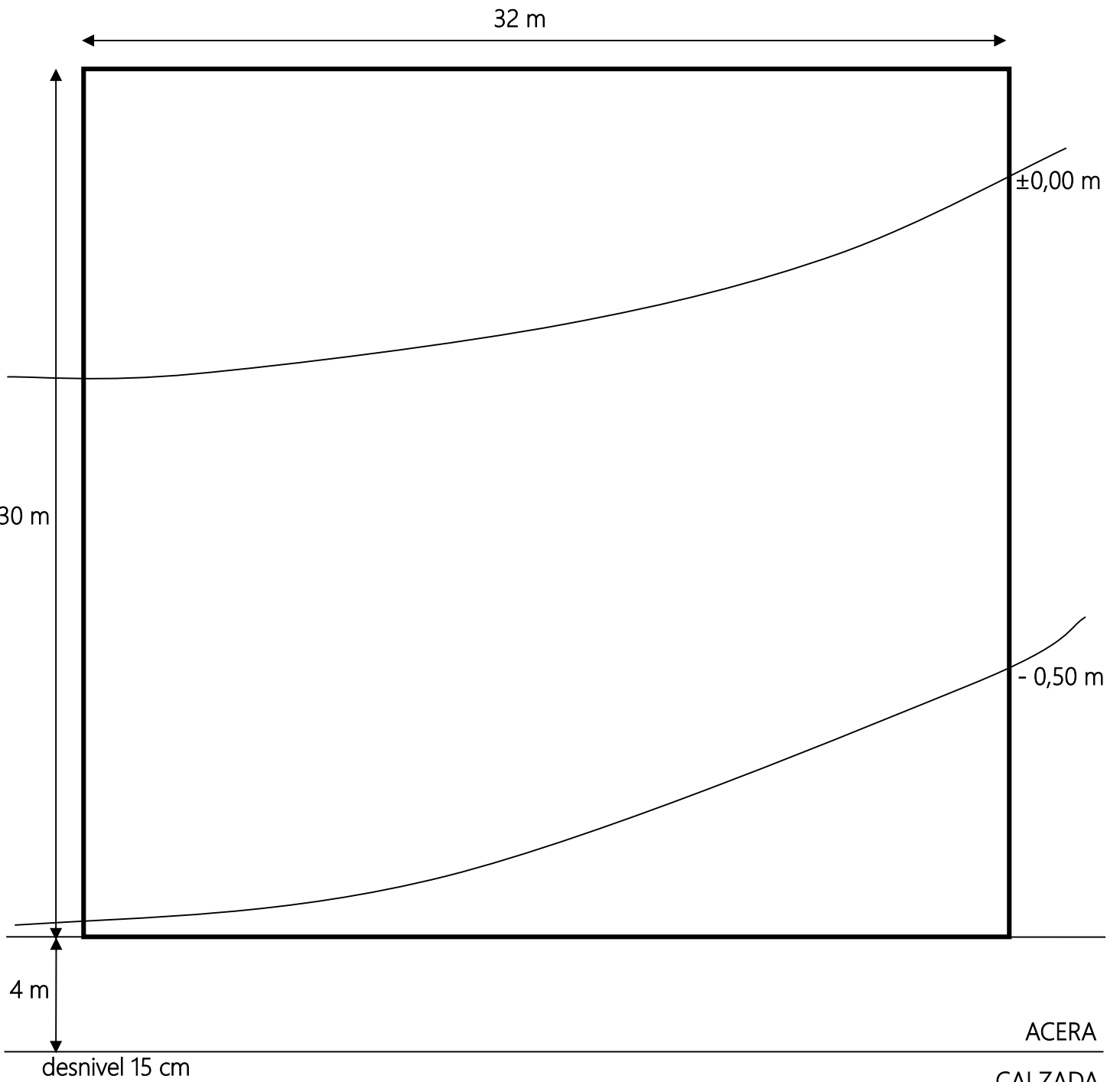
Se solicita diseñar un aparcamiento público descubierto en la parcela municipal urbana indicada en plano adjunto. La parcela mide 32x30 m y tiene pendiente descendiente hacia la calle. La acera mide 4 m de ancho, tiene una pendiente transversal del 2% y su bordillo está elevado 15 cm sobre la calzada. A pie de solar existen todos los servicios urbanísticos, incluso la red de pluviales.

La solución se deberá graficar en el plano adjunto, y podrá realizarse a modo de croquis, debidamente acotado. Deberá indicarse:

- Número de plazas, carriles, definiendo un acceso y salida independientes
- Dotación de instalaciones
- Materiales

El diseño del aparcamiento y sus elementos se realizará según normativa aplicable, cumpliendo todas las ordenanzas, excepto la distancia mínima entre accesos, de la que está exonerado. La solución deberá incorporar criterios de sostenibilidad justificados.

Podrán realizarse comentarios por escrito en el propio plano.



ACERA
CALZADA
E: 1/200