



## AJUNTAMENT D'ESPORLES



### REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT MUNICIPAL

DOCUMENT APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DE LA  
COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MALLORCA DE 23 DE NOVEMBRE DE 2001  
(B.O.I.B. núm. 153, de 22 /12/2001)

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA TEXT REFÓS

#### TAULA DE CONTINGUT

<b>1. LA REVISIÓ DE LES NN SS: ANTECEDENTS, NECESSITAT, CONVENIÈNCIA, OPORTUNITAT</b>	<b>4</b>
1. 1. Introducció i antecedents	
1. 2. Una revisió necessària	
1. 3. La incidència de la normativa supramunicipal posterior a l'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries	
1. 4. La revisió segons les previsions de l'art 156 RP i l'art 1 de les Normes Urbanístiques vigents	
<b>2. RESULTAT DELS TRÀMITS D'INFORMACIÓ PÚBLICA</b>	<b>10</b>
2. 1. L'exposició pública de l'Avanç	
2. 2. L'informació pública de l'aprovació inicial	
2. 3. Modificacions introduïdes en el tràmit d'aprovació inicial	
2. 4. Validesa de l'Avaluació d'Impacte Ambiental del Document d'aprovació inicial	
<b>3. DIAGNOSI SINTÈTICA SOBRE ELS GRANS ASSUMPTES URBANÍSTICS DEL MUNICIPI</b>	<b>14</b>
3. 1. Els sòls urbans d'Esporles	
3. 2. El sector de Es Verger	
3. 3. Els recursos naturals i la seva preservació	

<b>4. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES</b>	<b>18</b>
4. 1. Objectius i criteris generals de planejament	
4. 2. Línies mestres de la Revisió	
4. 3. Vigència i revisió de les presents NN SS	
<b>5. EL MODEL TERRITORIAL I LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL</b>	<b>22</b>
5. 1. El model territorial de la Revisió de les NN SS	
5. 2. Els instruments i tècniques d'intervenció del planejament.	
5. 3. La classificació del sòl	
<b>6. EL TRACTAMENT DE LES DIFERENTS CLASSES DE SÒL</b>	<b>25</b>
6. 1. Resum quantitatiu de la classificació del sòl	
6. 2. El tractament del sector d'Es Verger	
6. 3. Criteris de tractament de la resta del sòl rústic	
6. 4. L'ordenació del sòl urbà	
6. 5. El sector de Son Tries	
6. 6. L'abastiment d'aigua	
6. 7. El tractament de les aigües residuals	
6. 8. La protecció del patrimoni històric construït	
<b>7. COMPLIMENTACIÓ DE LA L.E.N., LES D.O.T., ELS P.D.S. I ALTRES NORMATIVES SUPRAMUNICIPALS</b>	<b>41</b>
7. 1. Compliment de la Llei d'Espais Naturals (LEN).	
7. 2. Determinacions de les D.O.T. d'aplicació directa al planejament municipal d'Esporles	
7. 3. Complimentació de les D.O.T.	
7. 4. Complimentació dels P.D.S.	
<b>8. ADAPTACIÓ AL P.D.S. D'EQUIPAMENTS COMERCIALS</b>	<b>48</b>
8. 1. Conceptes bàsics del P.D.S. d'Equipaments Comercials	
8. 2. L'equipament comercial del terme municipal d'Esporles	
<b>9. DELIMITACIÓ DE LES ZONES DE POSSIBLES RISCS (ZPR)</b>	<b>54</b>
9. 1. Introducció, abast i precisió de les delimitacions de ZPR	
9. 2. ZPR de inundacions	
9. 3. ZPR d'incendi	
9. 4. ZPR d'esllavissament	
9. 5. ZPR d'erosió	
9. 6. ZPR de contaminació d'aqüífers	
9. 7. Mesures comunes a totes les ZPR	
<b>10. CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ</b>	<b>64</b>
10. 1. La capacitat residencial teòrica màxima de les NN SS vigents	
10. 2. La capacitat residencial teòrica màxima de la Revisió	
10. 3. El càlcul de la capacitat residencial segons el Decret 2/1996	
<b>11. LA GESTIÓ URBANÍSTICA I ELS SISTEMES GENERALS</b>	<b>69</b>
11. 1. L'execució del planejament	
11. 2. Els sistemes generals	
<b>12. MEMÒRIA DE MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN EL TRÀMIT D'APROVACIÓ DEFINITIVA ANTE LA C.I.U.</b>	<b>71</b>
12. 1. Acord de la Comissió Insular d'Urbanisme de 16 de març de 2001	

- 12. 2. Acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de 20 de setembre de 2001
- 12. 3. Acord de la Ponència Tècnica de Comissió Insular del Patrimoni Històric de 29 d'octubre de 2001
- 12. 4. Informe de la Direcció General d'Ordenació del Territori de 15 de novembre de 2001
- 12. 5. Acord d'Aprovació Definitiva de la Comissió Insular d'Urbanisme de 23 de novembre de 2001

**13. CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA ..... 81**

- 13. 1. Contingut documental de la Revisió de les NN SS
- 13. 2. Autoria tècnica

# MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

## 1. LA REVISIÓ DE LES NN SS: ANTECEDENTS, NECESSITAT, CONVENIÈNCIA, OPORTUNITAT

### 1. 1. Introducció i antecedents

Al municipi d'Esporles, l'estabilització durant segles d'unes densitats poblacionals properes als 60-70 h/km2 reflecteixen el caràcter endogen del sistema rural, i els límits de la pressió humana sobre un territori que va mantenir així les seves principals característiques naturals i paisatgístiques.

A la dècada de 1970 el nucli d'Esporles va sofrir un decrement poblacional, quan la població de dret ni tan sols arribava als 2.600 habitants. A partir del mínim de 1975 (2.553 habs), aquesta situació no sols s'ha superat, s'ha igualat a 1986 la població de 1970 (2.746 habs), sinó que l'evolució poblacional s'ha disparat per damunt de 3.900 habitants (3.915 a 31 de gener de 1999, i 3.976 a 8 de juliol), amb taxes d'increment anual sistemàticament situades per sobre del 3%. Segons Dades Balears 1996 del Govern Balear i el Padró Municipal de juliol de 1999, Esporles ha crescut quasi cinc vegades més que Mallorca en població: passa de 3.496 a 3.976 habitants (un 14%, mentres Mallorca un 4%).

La desarticulació del sistema urbà tradicional de Mallorca, la desproporcionada pressió humana sobre el territori municipal i la conseqüent pèrdua de la seva qualitat ambiental, acaba amenaçant la pròpia base de l'atractiu residencial i ambiental d'Esporles. A finals dels vuitanta es fan ja evidents els límits del model urbà:

- d'una part, la progressiva importància poblacional del medi rural municipal, que alberga actualment la mateixa població resident (400 habitants de dret, el 10% del total municipal) que Es Verger i Ses Rotgetes-Jardín de Flores plegats.
- d'altra, el risc de perdre la identitat com a unitat social i municipi diferenciats; i
- d'altra, la necessitat de resoldre alguns estrangulacions urbanístics que afecten a la qualitat de vida residencial (millora de la oferta i accessibilitat als espais urbans, rehabilitació urbana i control dels preus urbanístics, preservació de la qualitat mediambiental i del paisatge...).

A la vegada es constata com els nous valors emergents de la societat generen nous requeriments, pel que fa a la qualitat de vida residencial: qualitat urbanística,

edificatòria i de serveis, oferta en oportunitats d'oci, creixent interès pel goig de la natura i la preservació del patrimoni cultural i, molt especialment, l'exigència de qualitat ambiental que, més enllà del paisatge, comença a veure's com una actitud responsable front als ecosistemes locals, el consum dels recursos naturals, i el tractament dels residus.

El creixement es fa llavors amb un major respecte al marc legal, però no es qüestiona aquest creixement. De totes formes més que la forma de creixement urbà, el problema és el creixement mateix.

Amb tot això, a principis dels noranta s'ha generalitzat el convenciment de la **insostenibilitat** a mig i llarg termini del model seguit, així com la sensació de falta de perspectives de futur s'ha fet patent a la societat local. Al mateix temps que es fan evidents les amenaces i els desafiaments del deteriorament mediambiental i paisatgístic.

Es parteix de la constatació de l'obsolescència de les pautes que regeixen el planejament municipal vigent de cara a mantenir la base econòmica local, fer-la compatible amb la preservació dels valors ambientals i paisatgístics que la sustenten i, en definitiva, a garantir el benestar de la població en els seus distints aspectes.

El paisatge que la realitat ofereix és un preocupant i continu augment, any a any, de la pressió de la població sobre qualsevol tipus de servei, i per tant, també sobre el territori i el medi ambient.

Destaca la constatació de què existeixen certes oportunitats d'intervenció municipal (com pot ésser limitar el número d'habitatges per solar), els efectes de les quals poden ser determinants sobre els problemes de fons. I tot això ha de descansar sobre un planejament urbanístic acord.

A més del canvi de posició municipal, s'ha vengut treballant a nivell supramunicipal, amb idees i criteris similars aplicables al conjunt de municipis de la Comunitat Autònoma, de manera que, a febrer 1996, el Govern Balear es va posicionar oficialment a favor del desenvolupament sostenible en el document **"Cap a un desenvolupament sostenible del Territori"** (Hipòtesi de Model Territorial de les Illes Balears, document previ de les **Directrius d'Ordenació Territorial de Balears**, aprovades definitivament com a Llei 6/99, de 3 d'abril.

Paral·lelament, noves afeccions de normativa o legislació sectorials han aparegut en l'horitzó amb posterioritat a l'entrada en vigor de les NN SS aprovades definitivament el 20/06/1986 (les seves modificacions puntuals de 27/07/1990 i 26/06/1993), la vigència de les quals exigeix ajustar certes determinacions de les Normes Subsidiàries.

A la societat balear s'ha donat darrerament (a partir de l'estiu del 1998) una sensibilitat més acusada en relació als problemes originats per la sobreexplotació del model turístic i que es manifesten ja clarament a la pròpia qualitat de vida dels residents. Neix així una nova política en relació als sòls urbanitzables (l'anomenada **moratòria urbanística**) del Consell Insular de Mallorca i del propi Govern Balear, que també té el seu corresponent reflex a les DOT.

És en aquest context en que l'Ajuntament d'Esporles decideix iniciar la revisió de les Normes Subsidiàries, ja plantejada al principi de la legislatura de 1995-99, i represa ara amb decisió a la vista del panorama abans descrit.

Per la seva part el reglament de Planejament, en els seus articles 154.3 i 156, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per **revisió** del planejament general i quan s'ha de procedir a ella. Les pròpies Normes Subsidiàries, a l'article 1 de les seves Normes Urbanístiques, preveuen les condicions que s'han de produir per a la revisió de les mateixes.

## 1. 2. Una revisió necessària

Per tot el que s'ha dit anteriorment i resumint, es fa patent la necessitat de revisar les Normes Subsidiàries, sobretot pels següents tipus de motius, l'anàlisi dels quals i justificació es recullen en aquest capítol:

- 1) Insostenibilitat del model previst a les Normes Subsidiàries de 1986.
- 2) Adopció dels criteris de les DOT (*"Cap a un desenvolupament sostenible del Territori"*, Hipòtesi de Model Territorial de les Illes Balears) com a nova estratègia global pel desenvolupament del municipi d'Esporles;
- 3) La nova sensibilitat social en relació als sòls urbanitzables i aptes per urbanitzar (la *moratòria urbanística*) del Consell Insular de Mallorca i del propi Govern Balear;
- 4) Aparició d'un conjunt de noves lleis autonòmiques i plans supramunicipals;
- 5) La conveniència d'ajustar certes determinacions normatives de les NN SS, a la vista de la experiència acumulada en la seva aplicació; i
- 6) Complimentació de les previsions de l'article 156 RP i l'article 1 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries vigents.

Aquests arguments determinen no sols la necessitat de la revisió sinó la conveniència de la mateixa, vista la problemàtica plantejada. Així mateix queda patent que és precisament ara el moment oportú per a procedir a la mateixa, un cop complit el termini de la seva vigència temporal raonable (12 anys).

Es dona així conformitat al que estableix l'apartat 1r de l'article 38 del Reglament de Planejament Urbanístic, sobre l'exigència de planejament general de recollir l'argumentació justificativa de **la conveniència i oportunitat** de procedir a la seva formació (i, consegüentment, a la seva revisió).

## 1. 3. La incidència de la normativa supramunicipal posterior a l'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries

Amb posterioritat a l'entrada en vigor a les Normes Subsidiàries han aparegut una sèrie de normes de divers rang que tenen incidència directe sobre les mateixes.

Són lleis, normes i plans que inclouen disposicions que afecten directament al planejament urbanístic d'Esporles i que exigeixen la modificació o adaptació d'aquest en diversos aspectes. La seva repercussió sobre les Normes Subsidiàries és variable. L'anomenada *moratòria urbanística* del Consell Insular de Mallorca no afecta al terme municipal d'Esporles.

Si bé, en principi, només es tracta de modificacions, sumades i considerades en el seu conjunt, s'apropen al concepte de revisió. Es citen a continuació amb caràcter no exhaustiu, les disposicions al·ludides:

a) Lleis i decrets estatals:

- \* Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre ***Règim del Sòl i Valoracions***.
- \* Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el ***Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana***, en allò no expressament derogat per la llei anterior.
- \* Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el ***Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana***, a la part novament en vigor a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com a conseqüència de la sentència 61/1997 del Tribunal Constitucional i en tot allò que no s'oposi a la Llei 6/1998 abans esmentada.
- \* Reial Decret-Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre ***Infraestructures comuns en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació***.

b) Lleis i decrets autonòmics:

- \* Llei 1/1991, de 30 de gener, ***d'Espais Naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN)***.
- \* Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la ***Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques***.
- \* Llei 8/1995, de 30 de març, ***d'Atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades***.
- \* Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre ***Regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general y sectorial***.
- \* Llei 6 /1997, de 8 de juliol, del ***Sòl Rústic*** (i modificacions introduïdes per l'article 21 de la Llei 9/1997, de 22 de desembre, sobre diverses mesures tributàries y administratives).
- \* Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les ***Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat***.
- \* Llei 12/1998, de 21 de desembre, del ***Patrimoni Històric de les Illes Balears***.

- \* Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (D.O.T.)**.
  - \* Llei 9/1999 , de 6 d'octubre, de **Mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears**.
- c) Planejament supramunicipal i altres normes:
- \* **Pla d'Ordenació de la Oferta Turística, POOT** (Decret 54/1995, de 6 d'abril).
  - \* **Pla Director Sectorial de Equipaments Comercials** (Decret 217/1996, de 12 de desembre).
  - \* **Pla Director Sectorial de Pedreres** (Decret 61/1999, de 28 de maig).
  - \* **Pla Director Sectorial de Carreteres** (Decret 87/1998, de 16 d'octubre).
  - \* **Pla Director Sectorial Energètic** (Decret 58/2001, de 6 d'abril).

#### 1. 4. La revisió segons les previsions de l'art 156 RP i l'art 1 de les Normes Urbanístiques vigents

A l'article 156 del Reglament de Planejament es regulen amb caràcter general les condicions que motiven o impliquen la revisió de planejament general, condicions que aquí s'han produït i que es troben previstes més concretament a l'article 1 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries, on es consideren genèricament quatre tipus de causes que poden motivar la revisió, que són els següents:

- "a) *Majors exigències d'equipaments derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.*
- b) *Saturació de les tres quartes parts del sòl urbà.*
- c) *En el supòsit previst a l'article 47.2 de la Llei del Sòl (es refereix al text refós de 1976).*
- d) *Transcorreguts dotze anys des de l'entrada en vigor de les NN SS"*

De les anteriors causes possibles al menys tres d'elles sí s'han produït:

- \* Majors exigències d'equipaments derivades de la pròpia evolució social (nous aparcaments de residents del nucli d' Esporles, etc.) o de disposicions de rang superior (*Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials*; el Decret 145/1997, pel qual es regulen les *Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges*, etc.).
- \* Saturació de les tres quartes parts del sòl urbà: aquesta condició fa temps que ja s'ha produït (en el nucli d'Esporles pràcticament no queda sòl vacant).
- \* Transcurs de dotze anys des de l'entrada en vigor de les NN SS (aquest fet es produí el passat 20 de juny de 1998).



Amb independència de l'anterior l'apartat d) de l'article 156 del Reglament de Planejament preveu amb caràcter general "*altres circumstàncies*" que exigeixin la revisió. En aquest supòsit, la introducció dels **nous objectius i criteris generals de planejament** que l'Ajuntament d'Esporles fa públics a través de la aprovació del present Avanç implica, de per sí, procedir necessàriament a la revisió d'unes Normes Subsidiàries que queden així desprovistes de la motivació jurídica i urbanística exigible a tot instrument de planejament urbanístic municipal (apartats 3r i 5è del art 38 RP).

## 2. RESULTAT DELS TRÀMITS D'INFORMACIÓ PÚBLICA

### 2. 1. L'exposició pública de l'Avanç

El contingut documental de l'Avanç es va basar en un sol document (**Document d'Avanç**), constituït per la una Memòria i un plànol del nucli urbà d'Esporles a escala 1/2.000, i fou realitzat entre novembre de 1998 i gener de 1999. Fou aprovat per l'Ajuntament d'Esporles, publicat en el BOCAIB el 20 de febrer de 1999, i exposat al públic durant un mes.

Durant el període d'exposició pública es varen rebre dotze escrits de suggerències, i una altra fora de termini, de resultes de les quals, l'Ajuntament va decidir confirmar els objectius i criteris generals de planejament, i les línies mestres de la Revisió, exceptuant-ne un aspecte, el que feia referència a la oportunitat de desclassificar el sector de sòl apte per a urbanitzar de Es Verger.

La desclassificació del sector de Es Verger tot i que sigui baix l'òptica de minimitzar el seu impacte ambiental, paisatgístic i territorial) està sotmesa a un petit grau d'incertesa quant a la possibilitat d'incórrer en responsabilitat patrimonial de l'Ajuntament. Per això i fins que no s'aclareixi l'abast de les determinacions de les DOT que impliquen la seva desclassificació directa per imperatiu legal -en aplicació de les Disposicions Addicional 12a i Transitòria 6a, tota vegada que hi pot haver una certa indefinició en les excepcions que estableix la segona d'elles-, **s'ha optat per mantenir la classificació actual de sòl apte per a urbanitzar per al sector de Es Verger**, però establint condicions clares i objectives al seu desenvolupament per a garantir que es compleixen els objectius i criteris de la Revisió de les NN SS.

D'altra banda s'hi introdueixen altres aspectes de nous, conseqüència de l'entrada en vigor de les DOT

- **Minimització dels nivells de risc de catàstrofes naturals** tals com esllavissament, erosió, inundació, contaminació d'aquífers o incendi (d'acord amb la Disposició Addicional 11ª de les DOT), mitjançant l'adequada ordenació dels usos i de la qualificació del sòl.
- **Limitació del creixement urbanístic** (en virtut de la Disposició Transitòria 4a de les DOT), de tal manera que la superfície dels nous sòls urbans no sobrepassaran el 3 % de la superfície del sòl urbà existent, ni el 2 % de la suma de les superfícies actuals del sòl urbà més el sòl apte per a urbanitzar.

### 2. 2. L'informació pública de l'aprovació inicial

Durant el període d'informació pública de l'aprovació inicial es varen rebre un total de 292 escrits d'al·legacions, malgrat que només hi ha 117 distintes. Les

al·legacions tractaven d'aspectes molt diversos i han estat acceptades íntegrament 39, parcialment 12, i la resta, rebutjades.

## **2. 3. Modificacions introduïdes en el tràmit d'aprovació inicial**

A conseqüència del tràmit d'informació pública, s'han produït certs canvis en la documentació de la Revisió de les NN SS la descripció i justificació dels quals es resumeix a continuació.

### **2. 3. 1. Nomenclatura de les ordenances**

S'han canviat algunes denominacions d'ordenances:

- a) En sòl urbà, i per raons de conveniència lingüística o semàntica, s'ha canviat la denominació de CA (Clos Antic) per la de NA (Nucli Antic). Així mateix, s'ha canviat el codi de la zona d'espais lliures privats, passant de EL-0 a ER, i el codi de la zona d'espais lliures públics (de EL-P a EL).
- b) En sòl rústic, s'han adaptat totes les denominacions de les àrees a la terminologia de les DOT, al temps que s'allunyen de les de la LEN. Així, totes les àrees passen a denominar-se SRP (Sòl Rústic Protegit) o SRC (Sòl Rústic Comú), seguit del nom més propi de cada àrea.

### **2. 3. 2. Correccions i aclariment puntuals a les Normes Urbanístiques**

S'han introduït un petit número de correccions en la redacció i sintaxis de les normes urbanístiques per aclarir el seu significat. S'han corregit certes errades materials en alguns preceptes.

### **2. 3. 3. Qualificació del sòl urbà**

S'han estudiat detalladament les conseqüències de l'aplicació de les noves ordenances i, de resultes del qual, s'han modificat algunes qualificacions de sòl urbà de cara a evitar una densificació especulativa del teixit urbà actual i permetre ajustar l'ocupació per piscines:

- a) Increment del percentatge d'ocupació en un 5-10% en quasi totes les zones d'ordenació segons regulació per parcel·la (B, C i D), per permetre ajustar millor l'ocupació per piscines.
- b) Redefinició de la zona C com a zona suburbana de menor intensitat, situant-se en una posició intermitja entre les zones d'edificació aïllada d'habitatge unifamiliar i les zones residencials intensives. Això permet ajustar-la més adientment a les característiques del teixit urbà implicat. A tal efecte, s'ha reduït en 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> l'edificabilitat i s'han canviat les condicions d'ordenació per a assimilar-les a las de una zona suburbana (com la B).

- c) Canvi d'algunes zones B en el nucli d'Esporles per la qualificació C (menys intensiva)

#### **2.3.4. Unitats d'actuació**

En conjunt, s'ha reduït en 47 el número d'habitatges de les UA, passant de 122 a 75. Paral·lelament, s'han eliminat tots els habitatges protegits, reconeixent la ineficàcia d'aquesta qualificació, de cara als objectius generals, si no està baix control i gestió directa de l'Administració.

Han aparegut tres noves UA, dues d'elles per desplegament de les UA-2 i UA-4, i una altra de bell nou (UA-7) per a garantir trucar una servitud d'accés privada a una finca per un accés a través del domini públic. S'han corregit els límits de la UA-6 per a ajustar-los al conveni urbanístic i s'ha delimitat la zona d'equipaments de la zona d'espais lliures.

#### **2.3.5. Límit del sòl urbà**

Al nucli d'Esporles, s'ha ajustat puntualment el dibuix del límit de sòl urbà a la base cartogràfica, tot corregint les petites errades detectades.

#### **2.3.6. Classificació del sòl**

La classificació del sòl ha sofert uns petits canvis respecte del document d'aprovació inicial deguts fonamentalment a la nova delimitació del Sector de SAU d'Es Verger, que ara recull l'àmbit del Pla Parcial aprovat definitivament al 1985 i no el que es va recollir a les NN SS de 1986 i 1994. Ara passa a amidar 126,86 hes davant les 110,60 hes anteriors. La implicació dels petits ajusts del límit del sòl urbà d'Esporles és gairebé nul.

#### **2.3.7. Documentació gràfica**

S'ha dibuixat l'ordenació dels nuclis urbans tradicionals (Esporles i S'Esgleieta) a escala 1/1.000, aprofitant per corregir les petites errades no detectades a escala 1/2.000.

Així mateix, s'ha dibuixat l'ordenació de Ses Rotgetes a escala 1/2.000, per tal de tenir en un sol document totes les àrees de planejament integrat i facilitar així la consulta del planejament municipal. Per dibuixar aquesta ordenació, s'ha tingut en compte el projecte de reparcel·lació de Ses Rotgetes aprovat en 1998, introduint la necessària racionalitat en les alineacions del viari.

S'ha introduït un nou plànol (L), a escala 1/15.000, que comprèn tot el terme municipal, tot dibuixant les qualificacions de la LEN per demostrar que es respecten aquests límits.

### 2.3.8. Inventari d'Elements Protegits

S'han afegit tres nous edificis pels seus valors d'arquitectura tradicional, dins l'apartat de cases de possessió i cases rurals: Ses Planes, Ses Rotes i Sa Cimentera de Canet.

### 2.3.9. Qualificació del sòl rústic

El sòl rústic es manté gairebé inalterat respecte del document d'aprovació inicial, llevat d'algunes rectificacions introduïdes en la fulla R-3, referents al límit del SRP-ANP en favor del SRP-EI, i la corresponent a la nova delimitació del sector de SAU d'Es Verger. Així mateix, dins SRP-ANP s'ha delimitat una zona de 14,06 hes com espai lliure d'ús i domini públic de sistema general, la qual correspon a l'Àrea Recreativa de SonTries de l'IBANAT. Es tracta, per tant, d'un sistema general existent que les NN SS no havien recollit per oblit.

Finalment, cal dir que la present Memòria s'ha actualitzat i adaptat a tots els canvis abans descrits i justificats, així com als canvis de normativa apareguts, a més de depurar-se lleugera i puntualment (en particular, el capítol dedicat al càlcul de la capacitat de població).

Com a resum, per tant, de tot el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial es pot afirmar que ***no hi ha hagut modificacions de caràcter substancial respecte al document sotmès a informació pública.***

## 2.4. Validesa de l'Avaluació d'Impacte Ambiental del Document d'aprovació inicial

L'AIA redactada relativa al document aprovat inicialment conserva tota la seva validesa i vigència, ja que les modificacions introduïdes dins el tràmit d'informació pública no afecten pràcticament a les variables considerades per a l'avaluació.

### 3. DIAGNOSI SINTÈTICA SOBRE ELS GRANS ASSUMPTES URBANÍSTICS DEL MUNICIPI

#### 3. 1. Els sòls urbans d'Esporles

El municipi d'Esporles posseeix un terme de 3.523 hectàrees d'extensió amb un gran potencial paisatgístic i que conserva un extens territori rural i natural. Esporles fou un municipi eminentment rural fins entrat el segle XX, si bé amb mostres d'un teixit manufacturer, avui desaparegut. Les relacions amb els municipis circumdants eren escasses i circumscrites a les pròpies d'una societat eminentment rural, com ho prova el fet de les deficientes vies de comunicació que estructuraven el seu territori i que sols a partir del darrer terç del segle XIX foren objecte d'un primer impuls de modernització.

Junt al nucli de capçalera del municipi, existeixen a Esporles dues altres àrees urbanes: el minúscul nucli de S'Esgleieta i el sector residencial de Ses Rotgetes-Jardín de Flores.

És per això que la concepció estratègica de la consideració del **caràcter residencial d'Esporles**, és la base d'actuació de la corporació municipal que la assumeix com a referent de les seves actuacions de govern, -sens menysprear el foment d'una creixent **base econòmica local arrelada en el sector serveis**- i que, a través de la millora de l'entorn urbà municipal, mitjançant les corresponents inversions en infraestructures i equipaments, persegueix en definitiva una millora de la qualitat de vida dels residents del municipi.

L'inici de l'enlairament poblacional a Esporles es deu a un fenomen de difusió des de la ciutat de Palma. La seva proximitat, les infraestructures i els mitjans de comunicació existents, varen estar a l'inici del procés de creixement urbà i d'utilització residencial del seu territori. De totes formes l'oportunitat que en principi propicià el desenvolupament, podria considerar-se avui un problema potencial al existir un triple risc:

- 1) d'una part, el risc de perdre la identitat com a unitat social i municipi diferenciats;
- 2) d'altra, la necessitat de resoldre alguns estrangulacions urbanístics que afecten a la qualitat de vida residencial urbana (millora de l'oferta i accessibilitat als espais urbans, rehabilitació urbana i control dels preus urbanístics, preservació de la qualitat mediambiental i del paisatge...); i
- 3) finalment, que part d'aquest territori, l'espai rústic, com a conseqüència precisament a les atractives condicions que posseeix, pugui transformar-se en lloc de residència permanent desplaçant els usos rurals tradicionals.

La requalificació i rehabilitació de les àrees urbanes consolidades ha de procurar la regeneració dels teixits urbans. La Revisió de les Normes Subsidiàries proposa en aquests sòls:

- \* Millora la qualitat ambiental dels diferents nuclis urbans del municipi.
- \* Ordenar els usos que en els mateixos puguin assentar-se.
- \* Assegurar densitats compatibles amb la qualitat de vida.

### 3. 2. El sector de Es Verger

El sector de sòl apte per a urbanitzar de Es Verger presenta una sèrie de característiques que, per un costat, fins a la data han fet inviable la seva execució i, per altre, aconsellen precisament que no s'arribi a executar:

- \* Constitueix un futur nucli de població amb un màxim de 290 habitatges (2,5 hab/ha) i 1.740 habitants sense autonomia, amb un únic accés que creua el nucli d'Esporles, l'execució del qual representaria un greu desequilibri territorial pel municipi.
- \* Afecta a sòls amb una tortuosa orografia, la urbanització dels quals, a més de costosa, implica un fortíssim impacte ambiental i paisatgístic
- \* Ocupa taques d'alzinar protegides per la Llei d'Espais Naturals (Decret 86/1992, sobre delimitació de les àrees d'alzinar protegides), la qual cosa obligaria a modificar el Pla Parcial o bé a desclassificar-lo parcialment.
- \* No estan resolts tècnicament els problemes derivats de la depuració d'aigües residuals d'una concentració de població així.
- \* L'estructura de la propietat del sòl està molt fragmentada i amb característiques molt distintes i poc homogènies.

Per tot el mencionat anteriorment, no està ni tan sols clara la viabilitat econòmica de la urbanització, la qual cosa ve avalada per la realitat física després de tants anys amb un Pla Parcial aprovat. Per tant, des del punt de vista del planejament municipal, cal concloure:

- a) L'execució del Pla Parcial d'Es Verger no ofereix cap avantatge per l'interès general, ni pel paisatge ni pel territori, més bé, tot el contrari.
- b) Està en contradicció amb els objectius i criteris de la Revisió de les Normes Subsidiàries.
- c) Està en clara contradicció amb les Directrius d'Ordenació Territorial de Balears.

En definitiva, a les portes del segle XXI, un sector de sòl urbanitzable no seria possible plantejar-lo "ex novo". En el document d'Avanç es varen plantejar dues alternatives a la seva execució:

- 1) La desclassificació total del sector, que passant a ser sòl rústic protegit; o

- 2) La desclassificació parcial que afectés als àmbits més problemàtics des del punt de vista ambiental i paisatgístic, amb una reducció substancial en la capacitat global d'acollida del sector (no més de 150 habitatges en total).

En tot cas, les edificacions existents i construïdes a l'empara de les preceptives llicències d'obra podrien mantenir-se i, a tal efecte, seria possible trobar una solució jurídica per a consolidar la seva existència urbanística a sòl rústic a l'empara d'alguna de les figures que preveu la legislació.

### 3. 3. Els recursos naturals i la seva preservació

El medi físic d'Esporles, d'alts índexs d'interès ecològic i paisatgístic, està constituït per espais rurals de cultiu, forestals i encara improductius de forts pendents i naturalesa rocosa. Les previsions de protecció, manteniment i recuperació en cada cas d'aquests espais condicionaran en gran mesura el model de actuació municipal. El sòl rústic s'ha vist sotmès, amb caràcter general, a demandes d'ús no compatibles amb la seva naturalesa i destí, essent de totes formes, en previsió de possibles problemes, precis mantenir una política activa de protecció front a les potencials demandes de dits usos.

Serà per tant un objectiu de les Normes Subsidiàries ordenar els usos del mencionat sòl mitjançant una normativa similar a la vigent que s'ha mostrat, en general eficaç per a preservar aquesta categoria de sòl, corregint-la en tot cas segons l'experiència de la seva aplicació.

Com a *criteris* per aconseguir l'adequat ús d'aquests sòls, es preveu que en l'ordenació dels mateixos es tindran en compte les característiques dels cultius i espècies vegetals que els cobreixen, les seves característiques edafològiques, pendents, naturalesa del subsòl, etc, de cara a evitar riscos d'erosió, d'alteració i contaminació d'aqüífers, de inundacions, d'alteració del paisatge, flora i fauna, i de pèrdua de sòls potencialment adequats per a finalitats agrícoles i forestals. A tal efecte, no s'autoritzaran noves parcel·lacions ni nous camins.

Paral·lelament, l'experiència d'altres municipis ha constatat la necessitat de considerar activament -de cara a la preservació del medi ambient municipal- l'ús que se'n fa dels recursos primaris com l'aigua (cicle de l'aigua complet), l'aire (emissions, contribució al efecte hivernacle, l'anomenada *contaminació difusa*), el tractament dels residus sòlids urbans, l'ús de materials adequats a la construcció (v.gr.: no el PVC), etc. De tot això l'Ajuntament té ressorts per incidir decisivament, però això s'ha de reflectir també en el planejament urbanístic.

La protecció del medi físic pels seus valors (culturals, ambientals, històrics, etc.), ha de condicionar el model de desenvolupament del territori municipal, i ha d'ordenar el seu ús. La cura del medi ambient des d'un plantejament de reforma, recuperació i millora d'àrees ja urbanitzades, compatibilitzant el desenvolupament econòmic amb la protecció i posada en valor del paisatge i territori municipals, que ve orientant les actuacions de la corporació d'Esporles, seguirà marcant el rumb quant a les previsions d'ordenació del seu territori. **L'Ajuntament assumeix, en conseqüència, el criteri de condicionar el desenvolupament urbanístic a les**



**exigències del medi físic del territori municipal** i a les seves capacitats reals i raonables, y tot plegat sempre baix la perspectiva de les necessitats municipals reals i raonables de desenvolupament.

## 4. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

### 4. 1. Objectius i criteris generals de planejament

Qualsevol actuació que la Administració desenvolupi sobre el territori de la seva competència, haurà de tenir com objectiu fonamental la millora de les condicions de vida dels seus ciutadans, millora que en grans línies passarà per obtenir un augment en el seu nivell de renda i en la seva qualitat de vida, i tot relacionat amb la preservació del medi ambient. Les propostes de la Revisió de les Normes Subsidiàries es dirigeixen per tant, per donar satisfacció en aquests dos macroobjectius que es troben íntimament relacionats, perquè el desenvolupament econòmic no és extern a la qualitat de vida i al medi ambient, al ser evident que un hàbitat deteriorat suposi a curt termini un fre al desenvolupament de les activitats i serveis que sustenten la base econòmica local

En línia amb els dos macroobjectius citats, és precís no sols la **preservació i cura de l'entorn natural i paisatgístic** del municipi, sinó també la **requalificació ambiental d'aquells espais urbans** que amb el temps s'han anat degradant.

L'actual Corporació, valorant les noves demandes col·lectives en la línia de l'establert a les DOT, considera oportú posar al dia les determinacions del planejament municipal, revisant-lo amb l'objectiu de què algunes de les seves previsions de desenvolupament s'acomoden a les noves demandes socialment acceptades, amb la finalitat darrera de **controlar el desenvolupament urbà i econòmic del municipi amb criteris de sostenibilitat**

Per tant, les Normes Subsidiàries d'Esporles que sorgeixen de la revisió de les vigents, han de donar suport als següents objectius generals:

- \* Un desenvolupament socio-econòmic equilibrat i compatible amb la protecció i millora del medi ambient.
- \* Una millora de la qualitat de vida dels ciutadans, garantint el seu accés a tot tipus d'equipaments i al medi natural.
- \* Mantenir i protegir l'ocupació de base local.
- \* Garantir l'accés a l'habitatge permanent dels ciutadans del municipi.
- \* Defensar els espais oberts del municipi de qualsevol utilització que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatgístics.
- \* Millorar la qualitat ambiental dels espais urbans.
- \* Assegurar densitats globals que garanteixin la qualitat de vida.

La Revisió implementarà els anteriors objectius mitjançant els següents criteris de planejament:

- ➔ Condicionar el desenvolupament urbanístic a les exigències del medi físic del territori municipal i a les seves capacitats reals i raonables, i tot sempre baix la perspectiva de les necessitats municipals reals i raonables de desenvolupament.
- ➔ La preservació i continuïtat dels sistemes naturals i rurals.
- ➔ Una estructuració espacial del seu territori que l'equilibri, mitjançant la millora de la xarxa de comunicacions i dels nous equipaments que encara fossin necessaris, i que garanteixin una relació més fluïda i homogènia entre les diverses zones del municipi.
- ➔ Una requalificació dels diferents nuclis urbans del terme mitjançant els seu reequipament i reurbanització, i l'ajustament de les densitats d'ús a les condicions urbanístiques dels teixits urbans respectius.
- ➔ Modificacions puntuals del límit del sòl urbà que permetin l'establert en el punt anterior.
- ➔ Un reajustament de densitats potencials d'habitatges/m2, que evitin a mig terme l'increment excessiu de la població.
- ➔ Reserva de sòls per a l'habitatge de protecció oficial o promoció pública.
- ➔ Una definició dels àmbits del municipi que en base als seus valors ambientals, agrícoles, ecològics, paisatgístics, històrics i d'altre tipus, hauran de ser objecte de protecció davant qualsevol tipus d'activitat que els pogués deteriorar, és a dir, hauria d'establir les mesures oportunes per a la preservació dels recursos naturals.
- ➔ Una ordenació que eviti que quedin sòls rústics acondicionats de tal manera que no puguin ja ser utilitzats per a aprofitaments agraris o per al goig naturalístic.
- ➔ La concepció d'una malla d'interès ambiental i paisatgística d'itineraris municipals, posant en valor, de forma compatible amb la seva preservació, el valuós patrimoni natural i cultural del territori municipal.
- ➔ Una racional utilització dels recursos (aigua, energia, residus, etc), fomentant el seu estalvi i, en el seu cas, el seu reciclatge.
- ➔ Una gestió responsable dels recursos naturals i la protecció del medi ambient, prenent partit per una utilització racional del territori i els usos que suporta.

## 4. 2. Línies mestres de la Revisió

Per a la consecució dels objectius perseguits, la Revisió de les Normes Subsidiàries es concep per tant en base a dues línies d'actuació complementàries:

- \* Modificacions puntuals per acomodar el planejament vigent a les noves situacions, quant a la classificació, usos i intensitats; i
- \* Potenciació de noves oportunitats de desenvolupament allà on es considerin oportunes i desitjables des del punt de vista de l'interès general i d'acord amb criteris de sostenibilitat, respecte i compatibilitat amb el medi físic.

D'acord amb tot l'anterior, la present Revisió de les Normes Subsidiàries d'Esporles es limita a cobrir els objectius marcats prenent com a directrius els objectius de planejament exposats. Les determinacions de la Revisió se sustenten en diverses línies mestres d'actuació que, a grans trets la caracteritzen:

- a) **Limitació del creixement urbanístic** (en virtut de la Disposició Transitòria 4a de les DOT), de manera que la superfície dels nous sòls urbans no arribin ni al 3 % de la superfície del sòl urbà existent, ni al 2% de la suma de les superfícies actuals del sòl urbà més el sòl apte per a urbanitzar.
- b) **Modificacions puntuals dels límits del sòl urbà**, recollint situacions contrastades per l'experiència municipal en la gestió de les Normes Subsidiàries vigents.
- c) **Potenciació i ampliació de la protecció dels sòls rústics**, considerant-los en aquests efectes com unitats paisatgístiques i/o ambientals a ser possible contínues, que no necessàriament han de ser homogènies.
  - \* Ampliant el sòl especialment protegit fins abastar coherentment les distintes unitats paisatgístiques de l'interior del municipi.
  - \* Mantenint la protecció de la rodalia agrària del nucli urbà d'Esporles.
  - \* Impedir nous camins i parcel·lacions rústiques.
- d) **Potencialment de la residència permanent de preu assequible** amb la reserva de sòl qualificat per a tal finalitat.
- e) **Possibilitar la creació de nous equipaments** mitjançant la qualificació dels terrenys adients.
- f) **Creació d'una malla d'itineraris d'interès ambiental i paisatgístic** del municipi, incentivant l'ús reposat de la xarxa viària i la mobilitat alternativa no motoritzada (peatonal, ciclista, etc).
- g) **Qualificació de sòl per a aparcaments** de residents, bé a sòl urbà, bé reclassificant sòl rústic a l'efecte.
- h) **Optimització dels recursos, tant materials com energètics**, reformulant el disseny de les infraestructures de serveis urbans, regulant l'ús dels recursos i restringint la presència de certs materials d'impacte ambiental molt negatiu.
- i) **Estalvi energètic i respecte mediambiental**. Les Normes contindran determinacions conduints a l'estalvi d'energia (com objectiu, edificacions amb baix consum energètic), a la utilització d'energies alternatives (plaques solars), a la racionalització del consum de l'aigua, i la minimització de la producció de residus sòlids urbans mitjançant el foment del reciclatge.
- j) **Minimització dels nivells de risc de catàstrofes naturals** tals com esllavissament, erosió, inundació, contaminació d'aquífers o incendi (d'acord amb la Disposició Addicional 11ª de les DOT), mitjançant l'adequada ordenació dels usos i de la qualificació del sòl, protegint els torrents, els cims i penya-segats, protecció del aquífers subterranis, etc.).
- k) **Elaboració d'un Inventari d'Edificis i Elements Protegits** a incloure dins les Normes Urbanístiques com instrument per a la defensa del patrimoni heretat i primer pas per elaborar en el seu moment un vertader Catàleg com preveuen els articles 86 i 87 del Reglament de Planejament.

- l) **Aclariment i ajustament de les determinacions de les vigents Normes**, tant escrites com gràfiques, aprofitant l'oportunitat que brinda l'expedient de la Revisió per polir la documentació de les Normes Subsidiàries, bé siguin correcció d'errors, fixació d'interpretacions ja consolidades de la normativa, dibuix de l'ordenació del sòl urbà sobre la cartografia digitalitzada del Cadastre (escala de referència 1/1.000), dibuix de l'ordenació del sòl rústic sobre la nova cartografia del Govern Balear (a escala de referència 1/5.000), etc, i això en base a la experiència de dotze anys en el maneig de la dita documentació.

Això permetrà també ajustar alguns articles de les Normes Urbanístiques segons els objectius generals de la Revisió i de les determinacions de la normativa sectorial sobrevinguda amb posterioritat a 1986, v. gr.: garantir condicions d'accessibilitat a minusvàlids físics, procurar una millor adequació dels paràmetres d'altura i intensitat a les tipologies originàries de les distintes zones urbanes, mesures d'estalvi de recursos no renovables, restriccions a l'ús de materials lesius amb el medi ambient, etc.

En tot cas, els objectius genèrics de la Revisió, com objectius de la política urbanística municipal, per ser assolits, precisen d'actuacions complementàries i vinculades al planejament, que garanteixin amb la seva execució i gestió l'obtenció paulatina d'aquells.

#### **4. 3. Vigència i revisió de les presents NN SS**

La present Revisió de les NN SS, al seu torn, haurà de ser revisada en algun moment en el futur perquè el model aquí proposat no pot durar per sempre i és responsabilitat de les NN SS preveure la seva revisió. Procedirà la revisió de les present NN SS quan es doni qualsevol de les següents circumstàncies:

- a) Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang supramunicipal.
- b) Que s'arribi a la població prevista en la present Memòria de les NN SS per a 12 anys després de la seva entrada en vigor (5.000 habitants en el sòl urbà).
- c) Que hagin transcorregut 12 anys des de la seva entrada en vigor.
- d) Que l'Ajuntament així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

## 5. EL MODEL TERRITORIAL I LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

### 5. 1. El model territorial de la Revisió de les NN SS

Des del punt de vista metodològic és precís explicitar el **model territorial** que està relacionat al plantejament dels objectius i criteris generals de la Revisió. El *model territorial* és una abstracció conceptual que, amb cert grau de simplificació, sintetitza els aspectes més significatius i estructurals que caracteritzen el territori, així com les propostes d'intervenció que sobre ell es projecten. No es tracta ara d'analitzar en profunditat el model territorial actual, sinó de posar en evidència els aspectes principals on la Revisió es distancia del model territorial de les Normes Subsidiàries de 1986, és a dir on el model territorial vigent pretén ser revisat. Per això convé distingir entre les dues grans zones que constitueixen el territori municipal:

- a) el marc abrupte i muntanyós poc antropitzat; i
- b) els intersticis agrícoles, d'orografia més suau d'origen hidrogràfic, on tradicionalment s'han concentrat les activitats humanes i els sistemes de comunicacions.

En aquest esquema estructural destaquen -per contrast abrupte amb ell- les concentracions d'usos no rústics que representen ses Rotgetes- Jardín de Flores i Es Verger. Aquesta darrera, en la mesura en què no està consolidada, ofereix l'oportunitat de reconsiderar la seva inserció en el model territorial de les NS, d'acord amb els objectius i criteris de la Revisió.

En la metodologia de redacció del planejament, el model territorial esdevé l'expressió sintètica de les grans línies d'actuació de les Normes Subsidiàries, traduint a propostes esquemàtiques el contingut dels objectius i criteris del mateix. El marc legislatiu i normatiu de l'urbanisme proveeix al planejament dels instruments i tècniques urbanístiques adequades per implementar i executar aquelles propostes.

El model territorial de les Normes Subsidiàries vigent valora i protegeix el marc natural, rural i paisatgístic existent a l'interior del municipi, però li manquen aspectes pel que fa a paràmetres reguladors (parcel·la mínima, edificabilitats, etc) massa poc definits, i falta de referències físiques que permetran replantejar amb suficient claredat les diferents àrees sobre el terreny, la qual cosa comporta permanentment inseguretat pels terrenys propers als límits entre àrees. El model territorial de l'Avanç de la Revisió es basa en tres directrius:

- a) Consolidar la delimitació dels dos grans àmbits rústics citats, recolzant-se sempre que sigui possible en límits físics clarament identificables sobre el terreny (tanques, camins, comes, etc);
- b) Replantejar els paràmetres reguladors d'ús i edificació a les diferents àrees de sòl rústic en un sentit més proteccionista del medi natural o rural; i

- c) Considerar una xarxa general d'itineraris en el territori que lo estructurin i articulïn (camins, carreteres, itineraris de muntanya, etc.).
- d) Evitar parcel·lacions rústiques i nous camins.

## 5. 2. Els instruments i tècniques d'intervenció del planejament.

La Revisió de les Normes Subsidiàries adequarà les mesures d'intervenció en funció de la situació concreta de cada una de les unitats territorials que composen el municipi. Per això les solucions que proposa l'Avanç de cara a aconseguir els objectius que persegueix, es plantegen com a conseqüència del procés d'anàlisi realitzat sobre la realitat d'Esporles, referit a cada un dels seus aspectes (morfologia urbana, tipologia edificatòria, usos i intensitats, etc), així com als estudis històrics, econòmics, demogràfics, etc, dels quals es disposa.

Els diferents instruments d'intervenció dels quals es serviran les Normes Subsidiàries per aconseguir els seus objectius, s'articularan a partir de la **classificació del sòl**. A partir de la classificació, s'establiran la **qualificació del sòl** i, a partir d'aquesta, la regulació dels usos i les seves intensitats i, en el seu cas, els mecanismes de repartiment de càrregues i beneficis. Per aquest motiu, les Normes Subsidiàries, d'acord amb la legislació vigent, hauran de contenir en la seva redacció definitiva les corresponents normes urbanístiques i ordenances que regularan les distintes zones dels sòls del municipi i els drets i deures dels seus propietaris, així com els processos de reestructuració a partir d'intervencions que puguin definir-se en la fase d'aprovació inicial.

## 5. 3. La classificació del sòl

La classificació del sòl és la primera decisió que en el marc jurídic han de prendre les Normes Subsidiàries, i és l'expressió fonamental del model territorial adoptat. La classificació que d'acord amb la legislació vigent estableixi la Revisió de les Normes Subsidiàries per els sòls del terme d'Esporles, suposarà l'establiment de l'estatut jurídic al qual s'ajustarà cada propietari que, d'aquesta manera, tindrà establert el règim de drets i deures als quals se sotmetrà la seva propietat. La classificació del sòl, d'acord amb els objectius perseguits, respectarà en general l'actualment vigent, amb les excepcions descrites en el capítol relatiu a les línies mestres de la Revisió.

### 5. 3. 1. El sòl urbà

La delimitació del sòl urbà constitueix una acció de reconeixement de situacions de fet i de dret establertes per la Llei del Sòl, que en el seu text estableix condicions de consolidació de l'edificació, existència de serveis i d'execució del planejament per a la inclusió o no d'uns sòls en la categoria de sòl urbà.

D'acord amb els mencionats criteris legals i a la vista de la realitat de desenvolupament de les diferents zones del nucli d'Esporles, en el plànol de *Classificació del Sòl* de l'Avanç es conté la delimitació proposada del

sòl urbà que, en principi, es correspon fonamentalment amb el sòl urbà del planejament vigent, amb petites i puntuals modificacions.

Dins del sòl urbà existeixen alguns sectors de sòl urbanitzable físicament ja urbanitzats (Ses Rotgetes i Jardí de Flors), que compten amb el planejament de desenvolupament degudament aprovat i en avançat procés d'execució (Ses Rotgetes) o executat (Jardín de Flores), en els quals els drets i deures dels seus propietaris es troben en un procés de consolidació, a falta de completar la dotació de serveis.

### **5. 3. 2. El sòl rústic (no urbanitzable)**

El sòl que pels seus valors agrològics, hidrogeològics, forestals, paisatgístics, naturals o històrics mereix un especial tractament i protecció, constitueix la classe de sòl que, en aplicació de la Llei del Sòl 98 i la Llei del Sòl Rústic, les Normes Subsidiàries consideren que s'ha de preservar de qualsevol utilització que quedi fora de la seva naturalesa i destins rústics, tot prohibint nous camins, parcel·lacions urbanístiques i la seva edificació residencial.

La resta del territori municipal hauria de quedar classificat com a sòl apte per a urbanitzar, però donada l'extensió de les anteriors classes de sòl, l'urbanitzable no existeix.



## 6. EL TRACTAMENT DE LES DIFERENTS CLASSES DE SÒL

### 6. 1. Resum quantitatiu de la classificació del sòl

En el quadre següent es resumeix quantitativament la classificació del sòl dissenyada per la Revisió de les NN SS:

RESUM QUANTITATIU DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl urbà	hes	% s/ municipi	Sòl rústic	hes	% s/ municipi	TOTAL TERME MUNICIPAL
Esporles	73,92	2,09	SRP-ANP	2.437,11	69,07	(hes)
Ses Rotgetes - Jardín de Flores	63,61	1,80	SRP-EI	331,38	9,39	
			SRP-IP	585,85	16,60	
S'Esgleietà	0,71	0,02	SRP-IA	36,08	1,02	
<b>SUBTOTAL SÒL URBÀ</b>	<b>138,24</b>	<b>3,92</b>	<b>SUBTOTAL SÒL RÚSTIC</b>	<b>3.390,42</b>	<b>96,08</b>	<b>3.528,66</b>

Els resultats anteriors s'han obtingut mitjançant medició damunt la cartografia digitalitzada del Govern Balear. Les superfícies de SRC-T i SRP-PT s'han inclòs dins les altres àrees de sòl rústic. El sòl urbà s'ha incrementat en 65.101 m<sup>2</sup> a costa del sòl rústic, segons s'explica més endavant. El sòl apte per a urbanitzar no ha sofert variació dimensional.

### 6. 2. El tractament del sector d'Es Verger

La Comissió Insular d'Urbanisme, en sessió celebrada el 19/04/2000 va prendre entre d'altres un acord relatiu a Es Verger en el que es deia "...*tenir en compte la desclassificació per l'aplicació de la Disposició Addicional Dotzena de les DOT...*". D'altra banda, la vigent delimitació dels alzinars protegits per la LEN (Decret 86/1992) afectava a gran part del sector, malgrat que la nova delimitació realitzada pel Govern Balear damunt cartografia més precisa respectava el límit del sector; aquesta nova delimitació encara no estava aprovada definitivament.

Ens trobàvem així amb una delimitació de ANEI feta per l'esmentat Decret que fins llavors no tenia aplicació per estar en contradicció amb la pròpia LEN que qualificava específicament com AAPI (àrea d'assentament dins paisatge d'interès) el sector d'Es Verger, en virtut del seu article 5 que remet a l'Annex II de la llei. Una vegada desclassificat per les DOT, semblava clar que no tenia viabilitat la consideració de AAPI, donat que aquesta qualificació es reservava en la LEN per a sòl urbans o urbanitzables. Quedaven, per tant dues alternatives:

- \* **Aplicació directa de la delimitació del Decret 86/1992:** té l'inconvenient de que provenia d'una base cartogràfica antiga i imprecisa (escala 1/25.000) que presentava tants errors que el

Govern Balear estava ultimant una nova delimitació de totes les ANEI de la LEN damunt la cartografia a escala 1/5.000. El Decret estava obsolet i tothom concordava en que calia actualitzar-ho.

\*

**Delimitació d'un nucli rural** a l'empar de l'article 8 de la Llei del Sòl Rústic que, respectant els valors naturals de l'entorn, permeti consolidar els usos residencials extensius en una part del sector, protegint la resta.

La proposta de la Revisió va ser que una vegada desclassificats, els sòls del sector passessin a ser sòl rústic, part protegit com ANP i la resta sòl rústic comú, qualificat com a **"nucli rural"**,. Per aquesta part, hauria de redactar-se un *Pla Especial del Nucli Rural d'Es Verger* adaptat a la realitat viària existent, a les determinacions de les NN SS i restant legislació i normativa d'aplicació, amb els criteris i condicions específiques i molt restrictives que s'estableixien. Aquests criteris i condicions es derivaven de les que ja estaven previstes en la Revisió de les NN SS per al Pla Parcial d'Es Verger, ajustant-los restrictivament a la baixa en atenció al seu caràcter de sòl rústic que no tenia les cessions i reserves que graven els sòls aptes per a la urbanització.

Malgrat això, la Comissió Insular d'Urbanisme va imposar com a prescripció, en el seu acord d'aprovació definitiva de la Revisió de les NN SS, la qualificació de la totalitat de la zona de nucli rural com a sòl rústic protegit d'alt nivell de protecció (SRP-ANP), donada la situació "de facto" de la seva inclusió dins la delimitació d'alzinars llavors vigent.

### 6. 3. Criteris de tractament de la resta del sòl rústic

El sòl rústic d'Esporles té des de la perspectiva actual un interès basat més en els valors paisatgístics i mediambientals que en l'explotació econòmica agrària o forestal. Avui en dia, les actuacions en el medi rural molt rara vegada responen a activitats lligades a l'aprofitament primari del sòl. La defensa dels valors que sustenta el sòl rústic pondera, per tant, molt més els paisatgístics i mediambientals. Des del punt de vista paisatgístic, tot el sòl rústic d'Esporles posseeix un gran valor, tant plàstic com històric o etnogràfic, per això és defensable la conservació del parcel·lar rústic, evitant la seva desagregació.

La utilització d'aquest sòl s'ha d'acomodar als valors que ell mateix conté, que en absolut pot considerar-se que siguin homogenis. D'aquí que les Normes Subsidiàries proposaran la qualificació o divisió en àrees d'aquest sòl, en funció dels valors que posseeixi cada àmbit i de les funcions que cada un hagi de complir en el conjunt del territori municipal.

El marc legal de referència obligada és la nova Llei del Sòl Rústic de les Illes Balears, en vigor des de juliol de 1997. A l'Avanç es respecten també els mínims que estableix la Llei d'Espais Naturals per al terme municipal d'Esporles, quant a l'àmbit territorial afectat per la declaració legal d'ANEI i ARIP, podent les Normes Subsidiàries establir en cada un de dits àmbits les qualificacions oportunes que regulen la seva utilització sempre que es doni satisfacció als mínims establerts a la citada Llei d'Espais Naturals.

L'ordenació del sòl rústic es basa en la proposta de modelo territorial que el propi Avanç sustenta. Els principals traços d'innovació respecte del model territorial de les Normes Subsidiàries vigents es basen, com anteriorment s'ha explicat en aquest capítol, en:

- a) Consolidar la delimitació dels dos grans àmbits rústics, recolzant-se sempre que sigui possible en límits físics clarament identificables sobre el terreny (tanques, camins, ús del sòl, comes, etc).
- b) Replantejar els paràmetres reguladors d'ús i edificació a les diferents àrees de sòl rústic en un sentit més proteccionista del medi natural o rural.
- c) Evitar l'expansió de les habitatges en aquest tipus de sòl.

Amb caràcter general, s'establiran normes per a la recuperació paisatgística d'àrees i usos (pedreres, publicitat, abocadors, subestacions i esteses elèctriques, antenes, etc.) que provoquen forts deterioraments i impacte negatiu de l'ambient natural i urbà.

Els diferents graus o nivells de protecció que es preveuen per al sòl rústic es divideixen en un mínim de quatre àrees, la justificació de les quals és la següent:

- \* Es consideren **sòls rústics protegits d'alt nivell de protecció (SRP-ANP)** les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Les SRP-ANP són les àrees menys humanitzades del terme municipal, amb gran interès natural, forestal i paisatgístic, i comprenen la major part de les àrees qualificades com a ANEI per la Llei d'Espais Naturals (LEN), totes les assenyalades a l'article 11 de la LEN, totes les àrees d'alzinar (incloent les no protegides per la LEN), així com aquelles altres que les Normes Subsidiàries protegeixen per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius generals de planejament.
- \* Es consideren **sòls rústics protegits d'especial interès (SRP-EI)** les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Les SRP-EI són àrees de gran valor ambiental i paisatgístic, encara que més humanitzades que les SRP-ANP, i comprenen la resta de les àrees qualificades com a ANEI per la Llei d'Espais Naturals (LEN) i aquelles altres que les Normes Subsidiàries protegeixen per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius i criteris generals de planejament.
- \* Es consideraran **sòls rústics protegits d'interès paisatgístic (SRP-IP)** les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Comprèn aquesta àrea part dels espais que la LEN declara com a "àrea rural d'interès paisatgístic" i altres que les NN SS protegeixen en SR en virtut del seu interès local agrari o paisatgístic. Comprèn les àrees agrícoles del terme que conserven un parcel·lari menys

fragmentat el que, en sí mateix, és un valor a preservar de cara a la viabilitat de les explotacions agràries i l'estructura del territori.

- \* Es consideraran **sòls rústics protegits de protecció territorial (SRP-PT)** les àrees de sòl rústic assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Són terrenys involucrades per l'afecció de les xarxes de carreteres definides a les DOT (articles 9 i 19.1.e), i regulades globalment a l'article 21 i la *Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic* recollida a l'Annex I de les DOT.
- \* Es consideraran **sòls rústics comuns d'interès agrari (SRC-IA)** les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Corresponen a la zona agrícola que històricament ha sofert un major procés de segregació parcel·lària.
- \* Es consideraran **sòls rústics comuns de transició (SRC-T)** les àrees de sòl rústic assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Són subàrees de terrenys inclosos en SRP-IP i SRC-IA que, a més, estan afectats per la delimitació de les *àrees de transició* definides a les DOT (articles 10 i 20), i regulades globalment a l'article 21 i la *Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic* recollida a l'Annex I de les DOT. En aplicació de la Disposició Transitòria 5a de les DOT, fins que no s'aprovi el Pla Territorial Parcial de l'illa de Mallorca, les àrees de transició (AT) estaran formades per una franja de 350 m d'amplària a partir dels sòls urbans i aptes per a urbanitzar. Les NN SS delimiten aquesta franja només sobre SRP-IP i SRC-IA, tot entenent que els SRP-ANP i SRP-EI no poden ser considerades com àrees de transició.
- \* Es consideraran **sòls rústics comuns de nucli rural (SRC-NR)** les àrees de sòl rústic assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació, corresponent a la resta de l'antic sector de SAU desclassificat d'Es Verger que no han estat qualificats en alguna de les categories anteriors.

#### 6. 4. L'ordenació del sòl urbà

La classificació del sòl, d'acord amb els objectius perseguits, respecta els drets consolidats pels propietaris, si bé procedeix, en la línia de l'actuat fins a la data per la Corporació municipal, en l'extinció d'aquelles expectatives generades per les Normes Subsidiàries que no s'hagin de mantenir per ser contràries als objectius i criteris o impossibilita alguna de les propostes d'aquesta Revisió.

En el sòl urbà, les Normes Subsidiàries estableixen la regulació detallada d'usos i intensitats, delimiten les àrees sotmeses a operacions de renovació o reforma i defineixen, finalment, els elements de l'estructura general incloses en aquest tipus de sòl.

En les diferents parts en les quals s'ha dividit el sòl urbà del municipi, es distingeixen diferents àrees morfològiques d'acord amb la composició tipològica. Es tracta, en definitiva, d'abstreure el concepte de **zona** a partir de les característiques homogènies d'ús *global* i *tipologia arquitectònica* dominants o característics, als quals correspon un determinat tipus de trama i estructura urbana característics.

La distribució de zones queda concretada en el corresponent plànol de qualificació del sòl, en el qual així mateix es precisen els terrenys qualificats com a zones d'**equipament col·lectiu**, **espais lliures públics**, i **xarxa viària** que completen i complementen el teixit urbà i les activitats que es desenvolupen a la resta de les zones.

**En línies generals, la Revisió de les Normes Subsidiàries manté les qualificacions del sòl urbà vigent**, amb algunes diferències, entre les quals cal esmentar:

- a) Quant al seu contingut normatiu, s'introdueixen les correccions que ha sancionat l'experiència en l'aplicació quotidiana de les ordenances vigents;
- b) Quant a la caracterització de les zones que des de la Revisió es vol impulsar, s'introdueixen les modificacions pertinents per a tal finalitat, defensant l'ús i la tipologia característics; i
- c) Es recull l'ordenació de la zona de Son Tries aprovada inicialment per l'Ajuntament el 10 de març de 1998, tal com s'explica a l'apartat 6.5 d'aquest capítol.

#### **6. 4. 1. Variacions en la classificació del sòl urbà**

El sòl urbà ha sofert les següents modificacions respecte a les NN SS vigents:

- a) Ampliació del sòl urbà al final del carrer de son Dameto per a aconseguir un espai lliure públic.
- b) Eliminació d'una estreta franja de sòl urbà junt a la Cova des Monjo, corresponent a un vial rectilini –però amb pendent-, desterrant la possibilitat d'executar aquest nou vial a les immediacions d'aquest paratge singular.
- c) Inclusió d'una franja de sòl confinant amb la perllongació del carrer Quarter de cara a dotar a aquest nou vial de la corresponent façana urbana. S'ha ficat dins una unitat d'actuació (UA-4 bis).
- d) Ampliació del sòl urbà per consolidació per tal d'incloure l'àrea d'Es Rafal limítrof amb la Vilanova, amb l'objecte d'obtenir sòl per equipament i aparcament públics de sistema general, així com una petita zona d'habitatge unifamiliar aïllada. Es recull així un conveni urbanístic aprovat per l'Ajuntament amb la propietat dels terrenys i correspon a la unitat d'actuació UA-5.
- e) Ampliació del sòl urbà per consolidació en la punta de Son Quint, amb la finalitat d'obtenir sòl per a dotacions municipals i espai

lliure públic, així com una petita zona d'habitatge unifamiliar apta per a dos habitatges aïllats. Es recull així un conveni urbanístic aprovat per l'Ajuntament amb la propietat dels terrenys i correspon a la unitat d'actuació UA-6.

Quantitativament, les anteriors modificacions impliquen les següents variacions de la superfície bruta classificada:

Ampliació C/ Son Dameto	1.061 m2
Reducció Cova des Monjo	-1.900 m2
Ampliació UA-4 bis	1.486 m2
Ampliació UA-5	21.554 m2
Ampliació UA-6	42.900 m2
<b>Total increment sòl urbà:</b>	<b>65.101 m2</b>

Malgrat això, no tot el creixement del sòl urbà té una finalitat residencial, sinó al contrari, les modificacions de sòl urbà han anat en el sentit de qualificar més sòl dotacional i, només col·lateralment, es produeixen increments de sòl destinats a noves habitatges (4 habitatges en total). Així, només el 31,5 % de la UA-5 i el 41,7 % de la UA-6 corresponen a sòl residencial i xarxa viària. Per tant, l'ampliació de sòl urbà residencial real és la següent, una vegada eliminades les superfícies netes destinades a equipaments i espais lliures d'ús i domini públic de sistema general:

Ampliació C/ Son Dameto	0 m2
Reducció Cova des Monjo	-1.900 m2
Ampliació UA-4 bis	1.486 m2
Ampliació UA-5	6.788 m2
Ampliació UA-6	17.515 m2
<b>Total increment sòl urbà residencial:</b>	<b>23.889 m2</b>

#### 6. 4. 2. Consolidació del sòl urbà

Donat que en els dos casos anteriors (UA-5 i UA-6) es tracta d'ampliacions dissenyades per a qualificar terrenys destinats a sistemes generals, s'ha de considerar que -a efectes de calcular el **grau de consolidació** per aplicació de l'article 8 de la Llei 6/1998 i l'article 78.a) de la Llei del Sòl de 1976- afecten a tot el nucli urbà d'Esporles (i, en rigor, també a la resta de nuclis). En el cas de la UA-4 bis, també es pot considerar que afecta a tot el nucli urbà donat que l'obertura de la perllongació del carrer Quarter té caràcter d'interès general per a l'estructura viària de tot el nucli com a segona línia i única alternativa a la travessia de la carretera.

La primera referència del grau de consolidació es pot aproximar considerant la superfície bruta del sòl urbà, és a dir, llevat del sòl urbà actual les superfícies de sòl no edificat, les quals corresponen bàsicament

a les unitats d'actuació, excepte la UA-1-Son Tries que ja estava classificada com sòl urbà en les NN SS vigents des de 1986. La superfície de sòl urbà de referència seria (en hes):  $(73,92 + 6,60) - 9,91 = 70,61$  hes

L'increment que les ampliacions previstes suposarien respecte a l'anterior xifra seria el següent:

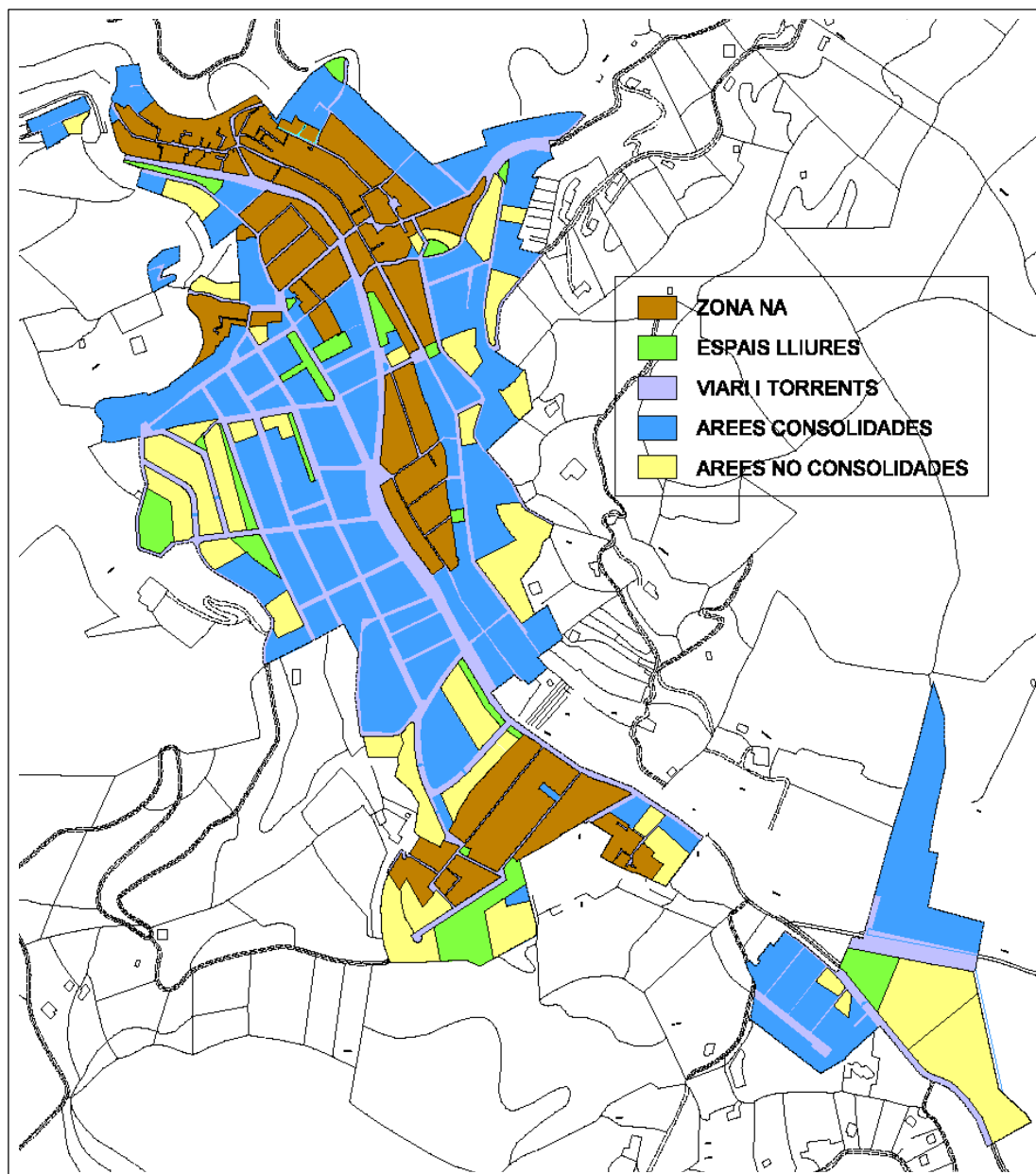
Nou sòl urbà (hes)		Percentatge de nou sòl (%)	Sòl urbà actual del nucli d'Esporles, incloent la UA-1 i les tres ampliacions (hes)
UA-4 bis	0,15	0,21	70,61
UA-5	2,16	3,06	
UA-6	4,29	6,08	
<b>Suma:</b>	<b>6,60</b>	<b>9,35</b>	

En tot cas, el percentatge de sòl nou es troba molt per davall del límit d'ampliació per consolidació dels 2/3 (50 % d'increment respecte a l'estat actual) assenyalat per la llei. D'altra banda, si el càlcul es fa d'acord amb els criteris de càlcul de la CIU, és a dir considerant només la superfície neta de solars (llevat del nucli antic, dels espais lliures i dels vials) el grau de consolidació queda així, d'acord amb el plànol que s'adjunta:

#### CONSOLIDACIÓ DEL NUCLI D'ESPORLES

Àrees de referència		Superfície de solars	Grau de consolidació
descripció	color	m2	% s/ suma
Àrees consolidades (llevat zona NA i espais lliures)	blau	283.466	68,78
Resta de àrees NO consolidades	groc	128.652	31,22
<b>Suma superfícies incloses al còmput:</b>		<b>412.118</b>	<b>100,00</b>
Zona NA	marró	157.322	
Espais lliures	verd	35.500	
Viari i torrents	gris	134.268	
<b>Suma superfícies excloses del còmput:</b>		<b>327.090</b>	
<b>TOTAL NUCLI URBÀ D'ESPORLES</b>		<b>739.208</b>	

#### CONSOLIDACIÓ DEL NUCLI D'ESPORLES



Segons el càlcul anterior, malgrat les simplificacions restrictives que imposa el criteri de còmput de la CIU, considerant les ampliacions del sòl urbà previstes a la Revisió, el grau de consolidació del nucli seria només del 68,78 %, per damunt del 67,67 % admès per la Llei del Sòl 1976 (art. 78).



### 6. 4. 3. El cas de “Jardín de Flores”

Amb independència de tot l'anterior s'ha de considerar com a sòl urbà el sector “**Jardín de Flores**”, donat que es traca de l'àmbit d'un antic pla parcial aprovat definitivament el 12/06/1972 (CPU Balears), que està urbanitzat d'acord al Projecte d'Urbanització aprovat definitivament el 18/11/1974 (CPU Balears) i en tràmit de ser recepcionada l'urbanització formalment per l'Ajuntament; d'altra banda, es troba consolidat per l'edificació a la pràctica totalitat dels solars del sector (90%); tot allò d'acord amb els dades inclosos en l'informe de l'arquitecte municipal D. Gabriel Ferrer Rabassa de data 15/03/2001. Per la qual cosa s'ha de considerar com a sòl urbà de fet en aplicació de l'article 8 de la llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre *Règim del Sòl i Valoracions*.

### 6. 4. 4. Els espais lliures

La relació i superfícies dels espais lliures públics del terme d'Esporles es recull a continuació. La superfície total de espais lliures públics segons les medicions realitzades damunt la cartografia digitalitzada és la que resulta del quadre següent:

Espai lliure C/ Rectoria	1.684 m2
Espai lliure C/ Son Dameto	836 m2
Plaça d'Espanya	181 m2
Espai lliure del Torrent	1.727 m2
Plaça del Cementiri	1.486 m2
Passeig del Rei - C/ Coliseu	2.250 m2
Espai lliure C/ Quarter	827 m2
Espai lliure C/ Estricadors nord	1.812 m2
Espai lliure C/ Estricadors sur	1.912 m2
Plaça de la Balanguera	396 m2
Plaça de Sa Teulera	327 m2
Plaça C/ de l'Alba	415 m2
Plaça de Sa Vilanova	168 m2
Espais lliures UA-1	6.470 m2
Espai lliure UA-2	98 m2
Espai lliure UA-2 bis	614 m2
Espai lliure UA-3	1.462 m2
Espai lliure UA-5	7.688 m2
Espai lliure UA-6	5.197 m2
Ses Rotgetes-Jardín de Flores	2.129 m2
S'Esgleieta	450 m2
Son Tries (SRP-ANP)	140.600 m2
<b>Total Espais Lliures Públics:</b>	<b>178.729 m2</b>

Però no tots els espais lliures de titularitat pública tenen el caràcter de sistema general. Els espais lliures públics que tenen aquest caràcter des del punt de vista urbanístic només són els següents:

Espai lliure del Torrent	1.727 m2
Plaça del Cementiri	1.486 m2
Passeig del Rei - C/ Coliseu	2.250 m2
Espai lliure C/ Estricadors sur	1.912 m2
Espai lliure UA-3	1.462 m2
Espai lliure UA-5	7.688 m2
Espai lliure UA-6	5.197 m2
Ses Rotgetes-Jardín de Flores	2.129 m2
S'Esgleieta	450 m2
Son Tries (SRP-ANP)	140.600 m2
<b>Total S.G. d'Espais Lliures Públics:</b>	<b>164.901 m2</b>

La dotació d'espais lliures públics ha de superar el ratio de 5 m2/hab, d'acord amb l'article 25 del Reglament de Planejament. El ratio per futur habitant teòric és de  $164.901 / 7.161 = 23,03 \text{ m2/ habitant}$  (vegi-s l'estimació de la capacitat de l'ordenació en l'apartat 9.3 d'aquesta Memòria). En el càlcul anterior s'inclou l'àrea recreativa de Son Tries, de titularitat pública (CAIB), situada a sòl rústic molt a prop del nucli d'Esporles, i que té una extensió de 14,06 hes.

Del total d'espais lliures qualificats al nucli urbà d'Esporles, 21.547 m2 (61% del total) són de nova creació i corresponen a les unitats d'actuació.

## 6. 5. El sector de Son Tries

### 6. 5. 1. Antecedents

Al mes d'abril de 1983, l'Ajuntament d'Esporles va signar amb el propietari dels terrenys de Son Tries, D. Gabriel Fortuny Maura, un conveni urbanístic pel desenvolupament urbà de part de la finca que hauria de recollir-se a les Normes Subsidiàries que llavors estaven en procés de redacció.

Les Normes Subsidiàries Municipal foren aprovades inicialment per l'Ajuntament d'Esporles el 20 d'abril de 1983 i provisionalment el 27 de setembre de 1985 i definitivament el 20 de juny de 1986 per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears. En l'aprovació inicial es va recollir fidelment el contingut del conveni recent signat, però en la aprovació provisional es va modificar sense que a la Memòria de les Normes Subsidiàries es fes cap menció a aquesta modificació.

L'aprovació definitiva de les NN SS va ésser recorreguda per la propietat dels terrenys de Son Tries en via contencioso-administrativa fins al Tribunal Suprem, el qual va dictar sentència definitiva el 7 de febrer de 1992 (Apel·lació nº 4101-90) tot estimant parcialment el recurs en el sentit següent:

- 1er) Els convenis urbanístics no poden limitar la potestat de l'Administració en el planejament, el qual no més es justifica en base a les exigències de l'interès públic, tot això amb independència de les altres conseqüències que pugui desencadenar el possible incompliment dels mateixos per les parts signants.
- 2on) La motivació o justificació dels actes administratius i, en particular, del planejament és la garantia de serietat i objectivitat exigible a aquells, i la seva absència pot implicar un vici d'anul·labilitat si, com en el cas present, es produeix l'indefensió de l'administrat. Per tant, el Tribunal Suprem anul·là les actuacions administratives no més *"...en la medida que afectan al terreno litigoso -Zona de Son Trias- a fin de que con la adecuada motivación se proceda a la aprobación provisional de la ordenación urbanística de dicho terreno continuando después la tramitación con arreglo a Derecho..."* (veure el veredict) a fi de que *"...se establezca la ordenación adecuada a las exigencias del interés público, al margen de la que pueda resultar del convenio invocado..."* (fonament sisè de la sentència)

En execució de la sentència, el 10 de març de 1998 l'Ajuntament va apropar inicialment una nova ordenació justificada per al sector de Son Tries, la tramitació de la qual va quedar integrada dins la present Revisió de les NN SS.

La proposta d'ordenació per a la zona de Son Tries continguda a l'aprovació inicial de 1983 consistia bàsicament en un vial horitzontal paral·lel al carrer Estricadors que enllaçava la carretera d'Es Verger amb un altre carrer nou que sortia perpendicularment al carrer Estricadors i pujant pel vessant connectava amb la part alta del carrer Mossèn Alcover. Tot dos carrers tenien una amplària de 12,00 m. Hi havia una zona verda pública en torn a la Font de Son Tries i el seu safareig i una zona d'equipament confinant amb l'Escoleta i piscina municipals del carrer Mossèn Alcover. Els terrenys estaven qualificats per a vivenda unifamiliar aïllada, bàsicament com "zona D" (0,75 m2/m2) i, a una petita trinxa, com a "zona F" (aprox. 0,33 m2/m2).

La proposta es pot considerar encertada en els aspectes més generals (zonificació, tipologia arquitectònica, etc), però presenta alguns problemes que condicionaven la seva viabilitat:

- a) Es tracta d'una **ordenació que no estava completament definida**, donat que hi havia una denominada "zona F" (cinc vivendes unifamiliars) que havia de desenvolupar-se a través

- d'un Estudi de Detall (art. 156 bis de les Normes Urbanístiques aprovades inicialment a 1983);
- b) Com que els estudis de detall no poden obrir nous vials no contemplats al planejament de desenvolupen, l'ordenació de la zona quedava **insuficientment estructurada des del punt de vista viari**;
  - c) D'altra banda, l'emplaçament de la "zona F" **comprometia seriosament la visibilitat des de la zona verda** pública de la Font amb les seves cinc vivendes situades tan a prop;
  - d) Encara que els vials de 12 m son correctes, exigeixin massa espai per una zona de tan baixa capacitat de població, i el seu traçat sense ajustar-se a l'orografia del terreny ni a les marjades implicaria **forts moviments de terres que destacarien massa** sobre el vessant de la muntanya, a més a més a un poble on gaire bé no hi ha vials d'aquesta amplària; per aquesta zona de vivendes unifamiliars i mínim trànsit de pas, vials de 10 m bastarien per acollir arbrat i aparcament lineal suficients;
  - e) **La intensitat edificatòria resultava un poc alta**, com es demostra pel fet de que a l'aprovació definitiva de les NN SS es varen rebaixar els indexes d'edificabilitat de l'ordenança D i eliminar la F.
  - f) Finalment, **faltava la delimitació de la corresponent unitat d'actuació** que garantís i facilités l'execució de l'ordenació planejada.

L'actuació pretén incorporar la Font de Son Tries al casc urbà d'Esporles urbanitzant els terrenys intermitjos, tot donant-li un marc urbanístic adequat mitjançant la creació d'un petit parc públic al seu voltant. El parc constituirà un mirador públic i gaudirà d'una magnífica visual sobre el poble. L'edificació es mantindrà a una cota inferior de tal manera que no estorbi les visuals des de el parc. Els carrers s'adaptaran a l'orografia del vessant a l'objecte de minimitzar l'impacte visual i el moviment de terres.

En quant a la normativa d'aplicació, el criteri és utilitzar les ordenances ja aprovades dins les NN SS, sense crear cap d'específica.

### 6. 5. 2. Classificació del sòl

Els terrenys s'inclouen dins la classificació de sòl urbà -precisament la que tenien en el document de l'aprovació inicial-, en aplicació de l'article 78 de la Llei del Sòl de 1976. Encara que no estan urbanitzats, la seva incorporació al sòl urbà es fa d'acord amb lo disposat a l'apartat b) de l'esmentat article de la Llei del Sòl, donat que es preveu que durant l'execució de les Normes Subsidiàries arribin a disposar de les preceptives condicions d'urbanització previstes a l'apartat a) de l'article 78 LS, i per això s'hi inclouen dins una unitat d'actuació.

### 6. 5. 3. Delimitació de l'àmbit d'actuació

S'ha considerat l'àmbit d'aplicació el corresponent aproximadament a l'àmbit de la unitat d'actuació recollida al projecte de Normes Subsidiàries aprovat definitivament en 1986. Malgrat això, a efectes de la execució de l'urbanització, s'ha ampliat lleugerament l'esmentat àmbit a fi d'incloure els retalls de carrers i vials públics necessaris per a garantir la correcta i completa urbanització de la zona, evitant que quedin bocins de vials amb paviments o acabats diferents dins el mateix tram de carrer.

#### **6. 5. 4. Descripció de la proposta d'ordenació**

La nova proposta d'ordenació per als terrenys de Son Tries recull les línies generals de la aprovada inicialment al 1983 en quant a zonificació i tipologia arquitectònica, tot corregint però els aspectes menys viables més amunt esmentats: completar la definició volumètrica i viària de l'ordenació; donar-li una estructura viària més rica i ajustada a l'orografia; garantir la visibilitat des de la zona verda; reduir l'edificabilitat; i delimitar la corresponent unitat d'actuació.

##### **a) Trama viària**

L'ordenació proposada es basa en dos vials (I i II) de 10,00 m de amplària i aproximadament horitzontals que discorren ajustant-se a les marjades en lo possible, per tal de minimitzar el moviment de terres. Surten de la carretera d'Es Verger cap al nord fins enllaçar amb la prolongació del carrer Mossèn Alcover. Per tal de que la illeta inferior no resulti una barrera urbanística massa llarga, el més baix dels dos carrers (II) es connecta amb un vial peatonal (III) de 5,00 m d'amplària amb el carrer Estricadors, just en front del carrer Jaume I. En la cruïlla del carrer peatonal i el carrer inferior es localitza una zona de equipament -en continuïtat amb la ja existent al carrer Mossèn Alcover- i un possible petit espai peatonal, donat que és el punt de millor accessibilitat des del poble. El carrer Mossèn Alcover es perllonga (IV) cap amunt, amb una amplària de 8 m, fins enllaçar amb el carrer I. Es preveu la cobertura superficial del torrentó existent al límit nord de l'actuació, amb la secció necessària per respectar el pas del cabdal d'aigua.

##### **b) Qualificació del sòl**

La qualificació proposada per a les àrees residencials correspon a la zona *extensiva D* de les NN SS, excepte a l'extrem nord-est on resulta una petita àrea triangular que tindrà la mateixa qualificació que la resta de la illeta a la que pertany, és a dir *intensiva B*. El mateix es planteja amb la qualificació d'equipaments, tot considerant-la una prolongació de l'actualment existent al carrer Mossèn Alcover. És per garantir aquesta continuïtat pel que es planteja la cobertura del torrentó que les separa.

##### **c) Condicions d'urbanització**

Tots els carrers duran al manco una línia d'arbrat. Els carrers I y II tindran un tira d'aparcaments per a turismes. Es compliran les condicions de l'article 9 i següents del *Reglament per a la Millora de l'Accessibilitat i de la Supressió de les Barreres Arquitectòniques* (Decret CAIB 96/1994).

## **6. 6. L'abastiment d'aigua**

Al municipi d'Esporles hi funcionen a satisfacció una sèrie de pous, alguns d'ells destinats al subministrament d'aigua per la població dels nuclis urbans segons s'especifica a les apartats següents.

### **6. 6. 1. Esporles**

El consum dels darrers anys al nucli d'Esporles oscil·la entre els 207.330 m3 de 1999 i els 182.785 m3 de 2000, el que representa un consum màxim d'uns 568 m3/dia

El proveïment d'aigua potable per al nucli d'Esporles es produeix mitjançant l'extracció dels següents pous:

- a) El pou del Pla des Murterar, situat a gairebé 2 km al nord del nucli per la carretera de Banyalbufar. Aquest pou té un cabdal màxim autoritzat de 90 m3/h, però l'Ajuntament només té dret a l'aprofitament durant 12 hores/dia, la qual cosa dona un cabdal útil de 1.080 m3/dia.
- b) La Font Major, situada devora el km 8,800 de la carretera de Puigunyent a Esporles, en la qual l'Ajuntament té dret a un cabdal mínim de 500 m3/dia, a més de la possibilitat de comprar el sobrant, el qual és de tal magnitud que a l'hivern el 90 % del subministrament del nucli surt d'aquí.
- c) La Font de Son Tries que, en virtut de l'execució de la UA-1 passarà a ser municipal. Aquesta font té un cabdal a l'estiuada d'uns 20 m3/dia, però encara no està connectada a la xarxa municipal.

### **6. 6. 2. Ses Rotgetes-Jardín de Flores**

El nucli de Ses Rotgetes-Jardín de Flores disposa d'un sistema de proveïment d'aigua d'un pou existent a la part alta de l'Avinguda de Ses Rotgetes amb un aforament de 24m3/h (576 m3/dia), i un altre pou situat al vial XIII, amb un aforament de 13 m3/h (312 m3/dia).

### **6. 6. 3. S'Esgleieta**

El nucli de S'Esgleieta no disposa de cap tipus de sistema unificat d'abastiment d'aigua potable, utilitzant-se els sistemes individuals

tradicionals mitjançant "fonts" o cisternes en cada casa. Aquest sistema pot considerar-se adequat donat el seu aïllament i la petita dimensió.

En resum, l'abastiment d'aigua a les nuclis urbans es produeix segons el següent quadre, tot considerant la capacitat de població màxima estimada al capítol 9 d'aquesta Memòria:

QUADRE RESUM D'ABASTIMENT D'AIGUA ALS NUCLIS URBANS

Nucli urbà	Habitants núm.	Dotació mínima		Cabdal disponible m3/dia	Diferència (disponible - dotació) m3/dia
		m3/hab.dia	m3/dia		
<b>Esporles</b>	5.466	0,20	1.093,20	1.600,00	506,80
<b>Ses Rotgetes - Jardín de Flores</b>	1.062	0,20	212,40	888,00	675,60
<b>S'Esgleieta</b>	147	0,20	29,40	29,40	(0,00)
<b>Totals</b>	<b>6.675</b>	-	<b>1.335,00</b>	<b>2.517,40</b>	<b>1.182,40</b>

D'altra banda, s'estableix l'obligatorietat de disposar de sistemes d'aprofitament d'aigües de pluja i d'estalvi d'aigua en les noves edificacions i en les reformes que afectin a més 50 % de la superfície construïda.

## 6. 7. El tractament de les aigües residuals

Les aigües residuals urbanes són tractades a l'EDAR situada vora el camp de futbol. L'EDAR està actualment saturada i es precis ampliar-la. Està prevista la seva ampliació dins els seus propis terrenys, per donar servei a l'increment previst de la població i el consegüent augment de cabdals a tractar. en quant a l'abocament de les aigües tractades està en estudi la possibilitat de connectar-les amb la xarxa que EMAYA té a la Universitat mitjançant una canonada que discorri pel llit del torrent o a la vora de la carretera.

Els nuclis de Ses Rotgetes-Jardín de Flores disposen de infraestructures de sanejament d'acord amb els seus respectius projectes de urbanització. Ses Rotgetes disposa d'un sistema de depuració a base de una foses sèptiques individuals. La part de Jardín de Flores té una xarxa de sanejament pròpia que aboca a un gran pou negre estanc que es buida regularment pels serveis de manteniment.

El nucli de S'Esgleieta no disposa de cap tipus de sistema unificat de tractament de les aigües residuals, però donat el seu mínim tamany i antiguitat, això no representa problema ni un, funcionant correctament els sistemes individuals tradicionals.

S'estableixen condicions tècniques per a garantir el funcionament i les condicions higièniques de les fosses sèptiques que s'hagin d'utilitzar per depuració d'aigües brutes en absència de xarxa unificada municipal (sòl rústic i algunes zones urbanes extensives).

## **6. 8. La protecció del patrimoni històric construït**

S'ha redactat el ***Catàleg Municipal del Patrimoni Històric***, incloent-hi els elements considerats mereixedors de protecció normativa i redactant una regulació restrictiva de les intervencions en aquests elements. Aquest document és independent de les NN SS però.



## 7. COMPLIMENTACIÓ DE LA L.E.N., LES D.O.T., ELS P.D.S. I ALTRES NORMATIVES SUPRAMUNICIPALS

En les normes i el planejament de rang supramunicipal de vegades hi ha aspectes que vinculen directament al planejament urbanístic d'àmbit municipal. En el moment present, aquest tipus de normativa d'aplicació directa es troba principalment en la Llei d'Espais Naturals (LEN), en les Directrius d'Ordenació Territorial DOT (normes d'aplicació directa) i en els Plans Directors Sectorials (PDS).

### 7. 1. Compliment de la Llei d'Espais Naturals (LEN).

La Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals (LEN) estableix dos tipus de Àrees d'Especial Protecció i regula el règim urbanístic en cada una d'elles. Són les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic.

Així mateix, la LEN en el seu article 11 defineix també les Àrees Naturals Interès que seran objecte del més alt nivell de protecció i insta als organismes competents a que les delimitin en els processos d'ordenació territorial corresponents. El Govern Balear, a través del Decret 86/1992 de 18 de novembre, aprova la delimitació de les Àrees d'Alzinar protegides com a Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció, tot complint amb el criteris que estableix l'article 11 de la pròpia LEN.

El municipi d'Esporles es troba afectat per les tres diferents Àrees d'Especial Protecció, per la qual cosa, el planejament municipal es veu obligat a incorporar en les seves Normes la delimitació de cada una d'aquestes qualificacions. Donat que la Llei d'Espais Naturals és una Llei amb caràcter regulatori de mínims, els propis ajuntaments, exercint la seves competències municipals en matèria urbanística poden incrementar el nivell de protecció per damunt del que marca la pròpia LEN. És per aquest motiu que aquesta Revisió de Normes, d'acord amb els objectius i criteris generals de planejament amb la finalitat de preservar la qualitat de l'entorn natural i paisatgístic, proposa una qualificació del Sòl Rústic amb uns criteris de protecció per sobre dels fixats per la mateixa Llei d'Espais Naturals.

El plànol L, de caràcter informatiu i justificatiu, superposa els límits de les Àrees d'Especial Protecció (ANEIs, ARIPs i AANP) marcats per la LEN i el Decret 86/1992 d'Alzinars, sobre la qualificació del sòl rústic proposada pel Consistori en aquesta Revisió de Normes, per tal de fer significatiu el compliment d'ambdues normatives.

### 7. 2. Determinacions de les D.O.T. d'aplicació directa al planejament municipal d'Esporles

El article 4 de la llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (D.O.T.)** estableix la relació d'articles i

disposicions de les DOT que són d'aplicació immediata i directa, de les quals només unes poques són d'aplicació directa al planejament municipal d'Esporles, les quals es relacionen a continuació.

### 7. 2. 1. Articulat

- Article 19. Definició de les àrees de sòl rústic protegit: **àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)**, **àrees naturals d'especial interès (ANEI)**, **àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)**, **àrees de prevenció de riscos (APR)** i **àrees de protecció territorial (APT)**.
- Article 20. Definició de les àrees de sòl rústic comú: **àrees d'interès agrari (AIA)**, **àrees de transició (AT)** i àrees de **sòl rústic de règim general (SRG)**.
- Article 57. Enumeració dels Plans Directors Sectorials vigents.

### 7. 2. 2. Disposicions addicionals

- Disposició addicional 9ª. Prohibició de la publicitat en sòl rústic.
- Disposició addicional 11ª. Obligació dels instruments urbanístics d'incloure la documentació necessària per fer front i reduir al màxim els nivells de riscos d'erosió, d'esllavissament, de inundació, de contaminació d'aqüífers i d'incendis.
- Disposició addicional 12ª. Desclassificació automàtica de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització.
- Disposició addicional 14ª. Modificacions introduïdes a l'article 18 i a la Disposició Addicional Cinquena de la LEN (Llei 1/1991), només en el que fa referència a l'article 18.
- Disposició addicional 15ª. Modificacions introduïdes a l'article 26 de la Llei del Sòl Rústic (Llei 6/1997).
- Disposició addicional 16ª. Modificacions introduïdes a l'article 22 de la Llei del Sòl Rústic (Llei 6/1997).
- Disposició addicional 17ª. Tramitació de les adaptacions del planejament general a les DOT.
- Disposició addicional 19ª. Possibilitat d'agrupar edificacions agràries en àrees naturals d'especial interès (ANEI)
- Disposició addicional 21ª. Forma de realitzar els tancaments de finques a les àrees d'especial protecció (ANEI, ARIP i AAPI).

### 7. 2. 3. Disposicions transitòries

- Disposició transitòria 5ª. Definició de l'àrea de transició (AT) mentre no hi hagi PTP.
- Disposició transitòria 6ª. Excepcions a la desclassificació de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització establerta per la D.A. 12ª (modificada per l'article 2 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).
- Disposició transitòria 7ª. Obligació municipal de comunicar al Govern i a la Comissió Insular d'Urbanisme, en el termini de sis mesos, els terrenys que considerin prioritaris als efectes que mantinguin la classificació de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.
- Disposició transitòria 8ª. Definició de les àrees d'interès agrari (AIA) mentre no hi hagi PTP.

- Disposició transitòria 13<sup>a</sup>. Establiment de la **Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic** i definició de les activitats regulades a la mateixa (Annex I de les DOT), per als planejaments generals no adaptats a les DOT (*modificada per l'article 3 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori*).
- Disposició transitòria 14<sup>a</sup>. Obligació municipal de comunicar a la CIU, en el termini de 60 dies, les superfícies dels distints tipus de sòl.

#### 7. 2. 4. Annex I

**Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic** i definició de les activitats regulades a la mateixa (*modificada per l'article 3 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori*).

### 7. 3. Complimentació de les D.O.T.

A continuació es justifica i descriu la complimentació de totes i cadascuna de les disposicions d'aplicació directa de les DOT que afecten a l'Adaptació de les NN SS, tot seguint el llistat resultant de l'anàlisi realitzat al capítol anterior.

#### 7. 3. 1. Delimitació de les àrees de sòl rústic protegit (Article 19)

En l'Adaptació de les NN SS d'Esporles, el **sòl rústic protegit** queda format per les següents àrees:

- 1) **Sòl Rústic Protegit d'Alt Nivell de Protecció (SRP ANP)**: està constituït per les àrees menys humanitzades del terme municipal, amb gran interès natural, forestal i paisatgístic, i comprenen la totalitat les àrees qualificades com a ANEI per la Llei d'Espais Naturals (LEN), totes les assenyalades a l'article 11 de la LEN, totes les àrees d'alzinar (incloent les no protegides per la LEN), així com aquelles altres que les Normes Subsidiàries protegeixen per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius generals de planejament.
- 2) **Sòl Rústic Protegit d'Especial Protecció (SRP EI)**. Està comprès per les àrees que la LEN declara com a "àrea rural d'interès paisatgístic" i altres que les NN SS protegeixen en SR en virtut del seu interès local agrari o paisatgístic. Comprèn les àrees agrícoles del terme que conserven un parcel·lari menys fragmentat el que, en sí mateix, és un valor a preservar de cara a la viabilitat de les explotacions agràries i l'estructura del territori.
- 3) **Àrees de protecció territorial (APT)**: estan constituïdes per les franges de servitud de la xarxa de carreteres.

### 7. 3. 2. Delimitació de les àrees de Sòl Rústic Comú (Article 20, i Disposicions Transitòries 5ª i 8ª)

En absència del Pla Territorial Parcial de l'Illa de Mallorca, la Disposició Transitòria 8ª de les DOT estableix els tipus de terrenys que es consideraran àrees d'interès agrari (AIA):

- a) La zona cerealística de l'interior de l'illa, formada per 18 municipis entre els quals no es troba Esporles.
- b) Les zones de regadiu.
- c) Les zones amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.
- d) Les superfícies catalogades com cultiu fruiter-secà.
- e) Superfícies cultivades amb pendents superiors o iguals al 10 %.
- f) Superfícies destinades a cultius de farratges.
- g) Superfícies els cultius de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.

En l'Adaptació de les NN SS d'Esporles, el sòl rústic comú queda format per les següents àrees:

- 1) **àrees de transició (AT):** d'acord amb la Disposició Transitòria 5ª, estan constituïdes pels terrenys inclosos dins la franja de 350 m d'amplària que envolta els sòls urbans.
- 2) **àrees d'interès agrari (AIA):** d'acord amb la Disposició Transitòria 8ª, correspon a aquelles superfícies del terme municipal catalogades com cultiu fruiter-secà. En el cas d'Esporles estaria compresa per aquelles terres no qualificades com Sòl Rústic Protegit i que tinguessin l'ús agrícola esmentat anteriorment. És el cas exclusiu de les terres més baixes del terme municipal.

Les àrees de transició tindran la mateixa regulació que les àrees d'interès agrari o Sòl Rústic Protegit d'Interès Paisatgístic en las que s'hi ubiquin, amb l'única excepció -per a complir la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'Annex I de les DOT- de que a les AT estaran prohibides les activitats extractives i els usos d'indústria (que no siguin de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C.1 de l'Annex I esmentat).

Amb independència de la seva qualificació de sòl rústic protegit o comú, es delimita una franja o zona de protecció de torrent corresponent a les franges de servitud de protecció que estableix la legislació sectorial d'aigües (Llei 29/1985 d'Aigües, de 2 d'agost).

El sector de sòl apte per a urbanitzar de Es Verger està envoltat de sòl rústic protegit (AANP) per la qual cosa no és necessari delimitar-hi AT.

### 7. 3. 3. Plans Directors Sectorials vigents (Article 57)

En els capítols següents d'aquesta Memòria es justifica l'Adaptació de les NN SS a els PDS vigents que hi siguin d'aplicació.

#### **7. 3. 4. Prohibició de la publicitat en sòl rústic (Disposició adicional 9ª).**

D'acord amb la Disposició Adicional 9a de les DOT, en les Normes Urbanístiques s'inclou la prohibició de la publicitat exterior a sòl rústic.

#### **7. 3. 5. Prevenció de riscos (Disposició adicional 11ª)**

En desenvolupament del que estableix la Disposició Adicional 11a de les DOT, s'han delimitat franges de protecció dels torrents aigües abaix del nucli d'Esporles (article 6 de la Llei 29/1985 d'Aigües, de 2 d'agost) i s'han inclòs tots els cims de muntanya, els penya-segats i els alzinars dins la màxima protecció dissenyada a sòl rústic (AANP).

#### **7. 3. 6. Sobre la desclassificació de sòl apte per a urbanitzar (Disposicions adicional 12ª i transitòria 6ª) .**

Encara que la Disposició Adicional 12a de les DOT estableix la desclassificació directa del nuclis aïllats de sòl apte per a urbanitzar (apartat 2.a) que no tinguin Projecte d'Urbanització aprovat definitivament. No obstant això, la Disposició Transitòria 6a estableix un excepció genèrica a l'anterior per als *“terrenys que disposen de pla parcial aprovat definitivament en els qual s'hagin realitzat, en execució del planejament, obres d'urbanització...”*

A Es Verger hi certes obre d'urbanització fetes, però són anteriors a l'aprovació del pla parcial, per la qual cosa no està clar que les dites obres hagin estat realitzades *“en execució del planejament”*. És per això que l'Ajuntament ha decidit mantenir, en principi, l'actual classificació, sense perjudici de que, per mor de posteriors aclariments jurídics sobre l'abast de l'excepcionalitat establerta a la Disposició Transitòria 6a i/o de canvis legislatius específics, s'hagi de revisar aquesta classificació del sòl.

#### **7. 3. 7. Modificacions introduïdes a l'article 18 de la LEN (Disposició adicional 14ª)**

La Disposició Adicional 14ª incorpora la possibilitat de modificar els usos d'edificacions de valor arquitectònic tals com cases de possessió, de lloc o de pagès, mitjançant la declaració d'interès general. Aquestes modificacions queden incorporades automàticament a les NN SS en virtut del caràcter d'aplicació directa que té la LEN, gràcies al seu major rang jeràrquic.

### **7. 3. 8. Modificacions introduïdes als articles 22 i 26 de la Llei del Sòl Rústic (Disposicions addicionals 15ª i 16ª).**

La Disposició Addicional 15ª exonera a les declaracions d'interès general relatives a dotacions de serveis i a infraestructures de les limitacions que amb caràcter general estableix l'article 26 de la Llei del Sòl Rústic per les activitats declarades d'interès general.

Per la seva banda, la Disposició Addicional 16ª defineix els edificis i instal·lacions que es podran considerar com *vinculats a les activitats relacionades amb el destí o la naturalesa de les finques rústiques*, als efectes de eximir-los de aportar la prèvia declaració d'interès general de l'activitat.

Aquestes modificacions queden incorporades automàticament a les NN SS en virtut del caràcter d'aplicació directa que té la Llei del Sòl Rústic, gràcies al seu major rang jeràrquic.

### **7. 3. 9. Possibilitat d'agrupar edificacions agràries en àrees naturals d'especial interès (Disposició addicional 19ª)**

La Disposició addicional 19ª preveu la possibilitat d'agrupar edificacions situades dins àrees naturals d'especial interès (ANEI) i destinades a activitats que la *Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic* preveu per al sector primari (en general, explotacions agràries i agroturisme), tot concentrant les seves edificabilitats.

Al igual que les anteriors, aquesta modificació queda incorporada automàticament a les NN SS en virtut del caràcter d'aplicació directa que té la LEN, gràcies al seu major rang jeràrquic.

### **7. 3. 10. Tancament de finques rústiques a les àrees d'especial protecció (Disposició addicional 21ª)**

La Disposició Addicional 21ª determina les formes de tancar finques rústiques incloses a àrees d'especial protecció (ANEI de la Serra de Tramuntana).

S'ha regulat el tancament de finques rústiques en l'article 91 d'aquestes Normes d'acord amb el que estableix la Disposició Addicional 21ª de les DOT.

### **7. 3. 11. Sobre els límits de creixement del sòl urbà.**

D'acord amb la Disposició Transitòria 4ª de les DOT, no s'arriba als límits establerts per al creixement del sòl urbà amb destinació residencial o turística (no més del 3 % de la superfície del sòl urbà existent, ni del 2% de la suma de les superfícies actuals del sòl urbà més el sòl apte per a

urbanitzar), segons es demostra al següent quadre amb les dades de l'apartat 6.4.1 d'aquesta Memòria:

	(hes)	Percentatge de nou sòl (%)	Màxim segons les DOT (%)
Nou sòl urbà residencial	2,39	1,73	3,00
Sòl urbà	138,24		

### 7. 3. 12. Complimentació de la *Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic* (Disposició transitòria 13ª)

Per als planejaments generals no adaptats a les DOT, l'Annex I de les DOT recull la *Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic* que no és sinó un quadre de compatibilització d'usos a sòl rústic. Així mateix s'acompanya la definició dels usos o activitats regulades a l'esmentada matriu, la qual ha estat modificada per l'article 3 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori.

L'anterior ha dut a la modificació puntual dels paràmetres de les diferents àrees que les NN SS delimiten a sòl rústic.

### 7. 4. Complimentació dels P.D.S.

Vinculen així mateix al planejament municipal, els diversos Plans Directors Sectorials (PDS) de la CAIB, tals com:

- \* ***Pla d'Ordenació de la Oferta Turística, POOT*** (Decret 54/1995, de 6 d'abril).
- \* ***Pla Director Sectorial de Equipaments Comercials*** (Decret 217/1996, de 12 de desembre).
- \* ***Pla Director Sectorial de Pedreres*** (Decret 77/1997, de 11 de juny).
- \* ***Pla Director Sectorial de Carreteres*** (Decret 87/1998, de 16 d'octubre).

Cal dir que entre els anteriors PDS només el *Pla Director Sectorial de Equipaments Comercials* té uns aspectes que les NN SS ha de recollir. La justificació de la complimentació dels esmentats aspectes es l'objecte d'un capítol sencer d'aquesta Memòria.

## 8. ADAPTACIÓ AL P.D.S. D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

### 8.1. Conceptes bàsics del P.D.S. d'Equipaments Comercials

A continuació es detalla l'estudi fet sobre l'equipament comercial d'Esporles i la seva adaptació al **Pla Director Sectorial (PDS) d'Equipaments Comercials** de les Illes Balears. Començarem per fer algunes anotacions sobre aquest PDS.

#### **Definició de "activitat comerç"**

Es consideren activitat comerç totes aquelles incloses a la Secció G de la CNAE-93:

- 50.1. *Venda de vehicles a motor.*
- 50.2. *Manteniment i reparació de vehicles a motor.*
- 50.3. *Venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor.*
- 50.4. *Venda, manteniment i reparació de motocicletes i ciclomotors i dels seus recanvis i accessoris.*
- 50.5. *Venda al detall de carburants per l'automoció.*
- 51.1. *Intermediaris del comerç.*
- 51.2. *Comerç a l'engròs de matèries primeres agràries i d'animals vius.*
- 51.3. *Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac.*
- 51.3. *Comerç a l'engròs de productes de consum distints dels alimentaris.*
- 51.5. *Comerç a l'engròs de productes no agraris semielaborats, ferralla i deixalles.*
- 51.6. *Comerç a l'engròs de maquinària i equipaments.*
- 51.7. *Altres comerç a l'engròs.*
- 52.1. *Comerç al detall en establiments especialitzats.*
- 52.2. *Comerç al detall d'aliments, begudes i tabac en establiments especialitzats.*
- 52.3. *Comerç al detall de productes farmacèutics, articles mèdics, bellesa i higiene.*
- 52.4. *Altres comerç al detall d'articles nous en establiments especialitzats.*
- 52.5. *Comerç al detall de béns de segona mà, en establiments.*
- 52.6. *Comerç al detall no realitzat en establiments.*

La filosofia de la definició d'activitat comerç es basa principalment en aquelles activitats en les que hi ha compra-venda de productes físicament tangibles. Partint d'aquesta definició quedarien excloses activitats com les de restauració, bars, activitats professionals, centres de salut, equipaments educatius, serveis a les persones (especialment activitats com fontaneria, registre de la propietat, correus, gestories, notaries, immobiliàries, oficines, bancs i caixes, subministrament d'aigua i venda de butà) i locals sense activitat.

Cal, per tant, tenir en consideració aquestes matisacions a l'hora de calcular les ràtios de superfície comercial per a població equivalent del municipi.



***El concepte “superfície de venda – superfície edificada”***

Es important reconèixer aquesta diferència ja que en el càlcul de les densitats establertes en el PDS es necessita comptar amb la xifra de superfície edificada, no la de superfície de venda. Es considera superfície de venda tota aquella superfície de l'establiment dedicat a comerç que sigui accessible pel públic, així com mostradors, escaparates, etc.... Per superfície edificada s'entén, a més de la superfície de venda, aquelles zones d'emmagatzematge no visibles pel públic, zones de manipulació, etc.. (no es considera superfície edificada els espais ocupats per aparcaments).

***El concepte de “gran superfície”***

Recordem que entre els criteris generals del PDS estava el de resoldre la problemàtica plantejada per la instal·lació d'establiments comercials del tipus gran superfície, uns establiments la instal·lació dels quals repercuteix en gran manera en tot el sector comercial. El PDS defineix les grans superfícies amb criteris de superfície de venda i superfície edificada. Són aquells establiments que o bé tenen una superfície de venda superior al 2.500 m<sup>2</sup> o bé una superfície edificada superior als 5.000 m<sup>2</sup> (sense comptar superfície d'aparcaments).

La disposició transitòria primera estableix una *moratòria de cinc anys* per a les grans superfícies, amb excepció dels de la categoria “grans establiments especialitzats” (del tipus IKEA, TOYS'R'US, etc.. dedicats exclusivament a un sector comercial).

La construcció d'edificacions destinades a “grans superfícies comercials” requerirà l'autorització prèvia de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb caràcter previ a la sol·licitud de la corresponent llicència municipal d'obres.

***El concepte de “densitat comercial”***

El PDS estableix una sèrie de determinacions als Planejaments urbanístics que suposen novetats importants. Estableix la necessitat de preveure reserves de sòl necessàries per l'equipament comercial públic i per a grans centres comercials d'interès social, en funció de les previsions poblacionals del Pla. Estableix també l'obligatorietat de contemplar aquestes reserves com a elements enquadrats en l'estructura general i orgànica del territori.

Com principal novetat, però, el PDS estableix la necessitat de fixar densitats comercials màximes per a cada zona del municipi, en funció de la densitat residencial, la superfície dedicada a altres usos i la funció comercial de la zona en el conjunt del municipi. S'ha d'indicar també els llocs on es permetrà l'ús comerç i els llocs on es limitarà o prohibirà. El planejament municipal podrà fixar també superfícies mínimes per a determinats tipus d'establiments comercials.

En qualsevol cas el PDS estableix que la densitat comercial de cada zona del municipi no podrà superar en cap cas els 3,5 m<sup>2</sup> de superfície edificada per habitant equivalent.

***Plans especials de zona comercial.***

El PDS defineix la figura de Pla especial de zona comercial, que establirà un model d'orientació general quant a l'equipament comercial de la zona que abasti, donant prioritat a certs tipus d'usos i restringint-ne o prohibint-ne d'altres. Entre altres coses el Pla podrà establir les característiques físiques externes dels diferents tipus d'establiments.

Els Plans especials de zona comercial podran ésser elaborats per l'Administració Local o per associacions de comerciants.

Una vegada fetes aquestes consideracions analitzarem l'equipament comercial a Esporles.

## **8. 2. L'equipament comercial del terme municipal d'Esporles**

Una primera aproximació a l'estudi dels equipaments comercials del terme municipal d'Esporles ens fa preveure algunes dificultats a l'hora de calcular la dotació comercial del municipi en referència a les disposicions que estableix el Pla Director Sectorial (PDS) d'Establiments Comercials del Govern Balear.

En primer lloc la ex Conselleria de Comerç i Indústria en el moment d'iniciar el PDS es va decantar per la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE), i concretament la secció G de la mateixa per delimitar el que en el Pla es denomina "activitat comerç". De tots es sabuda la important divergència entre la CNAE i la classificació d'activitats utilitzada en l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) o altres classificacions que puguin utilitzar entitats locals. De qualsevol manera era necessari escollir una de les classificacions i es va optar per la CNAE com a classificació estàndar a aplicar en el PDS i en tot el Planejament Urbanístic que es vegi afectat per aquest, entre ells Plans Generals, Normes Subsidiàries, Plans Parcial. Plans Especials de Reforma Interior, etc..

Per pal·liar el problema de les diferències entre classificacions (a més de complir també amb finalitats estadístiques i de publicitat), el PDS crea la figura del "Registre d'establiments dedicats a comerç", d'obligatòria inscripció per a tots els establiments ubicats a les Balears, tant els de nova obertura com els ja existents. Fins i tot, el PDS estableix un període de sis mesos perquè tots els establiments ja existents puguin sol·licitar l'esmentada inscripció. Calculant que el PDS es va aprovar definitivament el 12/12/96, cal recordar que ja s'ha complit el termini per poder exercir el deure de la inscripció, y encara no s'ha creat el Registre.

Suposadament el registre d'activitats dedicades al comerç hauria de convertir-se en l'eina que els Ajuntaments podrien utilitzar per calcular les densitats comercials y altres xifres necessàries per adaptar els Planejaments municipals a les disposicions del PDS.

No obstant això hem realitzat una primera aproximació pel conjunt del terme municipal d'Esporles, adaptant en la mesura del possible la classificació d'equipaments comercials de l'IAE, de la qual disposem, i la Classificació d'Activitats utilitzada en el PDS. Per a tal objectiu *hem hagut de descartar les xifres referents a activitats de restauració, bars equipaments recreatius o d'oci, serveis a les persones i locals sense activitats*, al no estar contemplades en cap apartat de la Classificació del PDS. S'han elegit aquells epígrafs de l'IAE, que comencen per

la xifra "6", exceptuant els que s'inicien amb "67" i "68", d'aquesta manera hem aconseguit destriar les activitats definides com a comerç al PDS.

Els resultats d'aquesta anàlisi de l'Impost d'Activitats Econòmiques pel que fa a l'activitat comercial del Terme són els següents:

DESCRIPCIÓ ACTIVITAT	EPIGRAFE	Nº	SUPERF. DECLARADA (m²)
COM.MEN.COMBUSTIBLES TODAS CLASES	6551	1	15
COM.MEN.MERCERIA Y PAQUETERIA	6514	2	90
COM.MEN.CALZADO Y COMPLEMENTOS PIEL	6516	1	18
FARMACIAS	6521	2	96
COM.MEN.PTOS.DROGUERIA,PERFUMERIA	6522	2	99
COM.MEN.PRENDAS DE VESTIR Y TOCADO	6512	3	122
COM.MEN.ART.MENAJE,FERRETERIA,ADORNO	6533	3	696
COM.MEN.TABACOS EN EXPENDIDURIA	6461	1	11
COM.MEN.APARATOS MEDICOS, ORTOPEDICOS	6593	1	10
COM.MEN.LIBROS,PERIODICOS,REVISTAS.	6594	1	18
COM.MEN.PLANTAS Y HIERBAS,HERBORARIOS	6524	1	58
COM.MEN.PTOS.ALIMENTICIOS 120 - 399 M2	6473	2	636
COM.MEN.FRUTAS,VERDURAS	641	1	100
COM.MEN.TABACO MAQUINAS AUTOMATICAS	6465	5	0
COM.MEN.PTOS.PASTELERIA,BOLLERIA	6443	2	140
COM.MEN.PAN,PASTELES,CONFITERIA,LACTEOS	6441	2	212
COM.MEN.PESCADOS	6431	1	12
COM.MEN.CARNICERIAS	6424	1	47
COM.MEN.CARNICERIAS-CHARCUTERIAS	6422	1	32
COM.MEN.ART.JOYERIA,RELOJERIA,BISUTERIA	6595	1	65
COM.MEN.MATERIALES DE CONSTRUCCION	6534	4	2062
COM.MEN.PTOS.ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	6471	5	194
COM.MEN.APARATOS DE USO DOMESTICO	6532	1	41
COM.MEN.SEMILLAS,ABONOS,FLORES,PLANTAS	6597	2	113
COM. MAY. APARATOS ELECTRODOMESTICOS	6153	1	0
COM.MAY. MATERIALES CONSTRUCCION	6174	1	12

Per tipus d'activitat els resultats són els següents:

DESCRIPCIÓ ACTIVITAT	Nº	SUPERF. DECLARADA
COMERÇ AL DETALL	46	4.887
COMERÇ A L'ENGRAS	2	12

Una de les disposicions que marca el PDS pel Planejament municipal, és la necessitat de definir el nombre màxim de metres quadrats de superfície edificada en cada zona del municipi. El mateix Pla estableix el límit màxim de superfície edificada susceptible d'ús comerç en un municipi (exclosa la superfície edificada de les grans superfícies) com el resultat de multiplicar la població equivalent del municipi per 3.5 (es fixa la xifra de 3,5 per ésser la xifra resultant en el municipi de major densitat comercial de Balears, el municipi de Maó).

La població equivalent del municipi es calcula amb la següent fórmula:

$$PE = PD + (PH \cdot 0,25) + VS$$

Essent: PE: Població Equivalent

PD: Població de Dret

PH: Places hotelers i en apartaments turístics.

VS: Habitatges secundaris.

En el càlcul de la població equivalent es té en compte la població turística o estacional, i la demanda comercialitzable directa o induïda d'aquesta població. Per terme mitjà es considera que una plaça d'allotjament turístic genera una demanda comercialitzable equivalent a una quarta part de la demanda comercialitzable d'un resident habitual. Per altra part, si a un habitatge secundària li assignem el pes de quatre places de residència temporal, cada una equival a la quarta part d'un resident.

S'ha xifrat la població de dret del terme municipal d'Esporles en 3.976 habitants segons dades del Padró Municipal d'Habitants en data d'octubre de 1999. El nombre de places turístiques s'ha estret del Registre d'Establiments Turístiques de la Conselleria de Turisme. En total hi ha 2 establiments hotelers en el Terme d'Esporles amb un total de 53 places turístiques (37 i 16 respectivament)

Per la seva part, la informació del *Cens d'habitatges de 1991*, de la Conselleria de la Funció pública de l'Institut Balear d'Estadística, xifra en un total de 87 els habitatges secundaris comptabilitzats en el Municipi d'Esporles. Amb aquestes xifres obtenim una població equivalent pel conjunt del municipi d'Esporles de 1930 persones.

$$PE = 3.976 + (53 \times 0.25) + 87 = 4.076$$

El propi PDS, en la memòria adjunta, calculava els metres quadrats de superfície edificada dedicada a comerç detallista no gran superfície per habitant equivalent per a tots els municipis de les Balears. Ho feia partint de les xifres del Cens d'Establiments Comercials de 1993 elaborat per la pròpia Conselleria. El mateix Pla també estableix unes recomanacions per a cada municipi de les densitats màximes a les que podrien arribar. Ambdues xifres, així com els resultats dels càlculs realitzats amb les dades obtingudes de l'IAE queden exposades a la següent taula.

COMPARACIÓ SITUACIÓ ACTUAL / MÀXIM PERMÈS PDS							
	Superfície Edificada (m²)	Habitants Equivalents	M² per habitant equivalent			Superfície permesa (m²)	Diferència (m²)
			Actuals	Recomenat PDS	Màxim permès PDS		
<b>Resultats PDS</b> (càlculs reflexats en la memòria del PDS)	4.814	3.470	1.39	1,5 a 1,8	3.5	(Segons els límits recomenats pel PDS) <b>7.336</b>	(Superfície recomenada - actual) <b>2.437</b>
<b>Resultats Actuals</b>	4.899	4.076	1,20	1,0 a 1, 1	3.5	(Segons el màxim)	(Superfície màxima -

<i>segons xifres de l'Ajuntament</i>					permès pel PDS) 14.276	actual) 9.367
--------------------------------------	--	--	--	--	---------------------------	------------------

PROPOSTA D'ORDENACIÓ							
	Superfície edificada Actual	Habitants equivalents	M² per habitant equivalent			Superfície permesa (m²)	Diferència Superf. Permesa - Sup. Actual (m²)
			Actuals	Proposats	Màxim permès PDS		
<b>Resultats amb la regulació de 1,8 m²/hab. Equiv</b>	4.899	4.076	1,2	1.8	3,5	(Segons el màxim proposat)  7.336 m²	2.437 m²

Les dades anteriors indiquen que el municipi d'Esporles **no ha assolit els màxims permesos pel PDS (3,5 m²/hab. equivalent)**. La possibilitat d'incrementar la dotació comercial és, en aquest sentit, ampla, de l'ordre dels 14.276 m², major que la dotació comercial existent. No obstant això, i a l'espera de depurar les dades amb una classificació dels establiments que s'adapti a la del PDS, els resultats actuals ens indiquen que la dotació comercial d'Esporles **encara no assoleix ni els límits recomanats** en la memòria del PDS, en concret està a a 2.437 m² per arribar al límit màxim recomanat de 1,8 m²/hab. equivalent. Això dona a entendre que el municipi en el seu conjunt encara pot ampliar la seva dotació comercial en aproximadament el 50% de la dotació actual.

Així doncs, es proposa respectar els límits de densitat comercial recomanats pel PDS d'Equipaments comercials per al cas d'Esporles, que es fixaria en 1,8 m²/hab. equivalent.

## **9. DELIMITACIÓ DE LES ZONES DE POSSIBLES RISCS (ZPR)**

### **9. 1. Introducció, abast i precisió de les delimitacions de ZPR**

La Disposició Addicional 11<sup>a</sup> estableix l'obligació dels instruments urbanístics d'incloure la documentació necessària per fer front i reduir al màxim els nivells de riscos d'erosió, d'esllavissament, de inundació, de contaminació d'aqüífers i d'incendis. En absència del Pla Territorial Insular, la Comissió Balear de Medi Ambient admet la delimitació transitòria per part dels planejaments municipals d'unes anomenades *Zones de Possibles Riscos (ZPR)*. Les Zones de Possibles Riscos (ZPR) s'han delimitat seguint el criteri aprovat per la Comissió Permanent de la Comissió Balear de Medi Ambient de 20 de juny de 2001. El criteri és el següent:

*“Mentre no s'aprovin definitivament els Plans Territorials Insulars, els instruments de planejament municipal hauran d'incloure la documentació necessària, gràfica i escrita, per reduir al màxim els nivells de riscos d'esllavissament, d'erosió, de inundació, de contaminació d'aqüífers o d'incendis, utilitzant com a mínim la documentació gràfica i escrita disponible en cada moment per les diferents administracions competents, reflectint aquesta documentació a la seva normativa.”*

Per a les distintes ZPR i de manera transitòria mentre no hi hagi Pla Territorial Insular, les NN SS defineixen regulacions específiques per a, d'acord amb el previst per l'article 21 de les DOT, *“establir les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i de les activitats en funció del nivell de risc”*.

Donat que, d'acord amb el criteri de la CBMA, la metodologia a emprar exigeix l'empriu de bases cartogràfiques a escala 125.000, la precisió i el rigor del contingut dels quals està en relació amb l'escala del dibuix, la seva transposició a cartografies més precises comporta certes incoherències que serà precís tenir-ne en compte en la seva aplicació pràctica. En algunes d'elles (fonamentalment, inundacions) s'han detectat certes incoherències d'importància però que l'aplicació directa del criteri esmentat obliga a recollir-les en el planejament. Per això i de cara a la seva aplicació pràctica, es preveu els límits de les ZPR podran ser replantejades sobre el terreny per l'Ajuntament d'acord amb criteri generador de cada ZPR, tenint en compte les característiques geofísiques i biològiques del terreny.

### **9. 2. ZPR de inundacions**

#### **9. 2. 1. Metodologia**

S'han de delimitar a l'escala utilitzada pel propi instrument de planejament (1:5.000 en el cas d'Esporles). La informació base a utilitzar són els plànols a escala 1:25.000 existents a la Conselleria de Medi Ambient (Direcció de Recursos Hídrics) on es reflecteix la xarxa d'aigües

superficials i les possibles àrees de inundació. També a la mateixa escala i per a tots tipus de sòls, es grafiaran els eixos de la xarxa de torrents i una franja de 100 m a cada costat d'aquest eix, en compliment de l'article 6 del text refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol), i els articles 6, 7, 8, 9, 14 i 78 del seu Reglament, sempre amb el criteri més favorable a la protecció de les persones, els béns i el medi ambient. El Reglament es desenvolupa al *Real Decreto 11 abril 1986 núm 849/86 (M<sup>o</sup> Obras Públicas y Urbanismo), DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, por el que se prueba el Reglamento, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 agosto 1985, de Aguas.*

A l'article 6 es diu que els marges dels torrents estaran subjectes a una zona de **servitud per a ús públic** de 5 metres (regulat a l'article 7) i a una **zona de policia** de 100 metres, a la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

A l'article 7 es regulen les finalitats de la zona de servitud per a ús públic. No es pot edificar ni sembrar espècies arbòries sense permís de l'Organisme competent.

A l'article 9 es citen les activitats sotmeses al que disposa el Reglament:

- a) alteracions substancials del relleu natural del terreny;
- b) extraccions d'àrids;
- c) construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional; i
- d) qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per la corrent en règim d'avingudes o que pugui ésser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

A la zona de policia es precisa autorització administrativa de l'Organisme competent per l'execució de qualsevol obra o treball en la zona de policia. A l'article 78 es possibilita l'exoneració de l'autorització anterior si les figures de planejament urbanístic municipal haguessin estat informades per l'Organisme competent i haguessin recollit les previsions formulades a l'efecte, exoneració que s'aplica en aquestes NN SS als sòls urbans, donat que una gran part del nucli d'Esporles es troba dintre d'alguna zona de policia. En particular, s'ha d'evitar l'absurd de que la pràctica totalitat del nucli antic d'Esporles s'hagi de sotmetre a aquesta regulació.

D'altra banda i en clara similitud amb la problemàtica de les travessies urbanes de carreteres, cal reconduir l'aplicació de l'article 7 en els casos de tàlvegs o torrentons que travessen zones urbanes consolidades i que estan soterrats parcial o totalment. En aquest sentit, es proposa admetre que les alineacions consolidades es considerin als efectes de la Llei d'Aigües com a límits de la zona de servitud per a ús públic la qual coincidirà amb el domini públic viari.

### 9. 2. 2. Delimitació de les ZPR de inundació

Segons la informació subministrada per la Conselleria de Medi Ambient hi ha tres torrents que tenen àrees de inundació al terme municipal de Esporles.

El primer torrent i el més important és el torrent d'Esporles o de Sant Pere, que té una àrea inundable al llarg de tot el seu recorregut pel terme. L'àrea té un ample mitjà de 100 metres, arribant a certs indrets (font de l'Ullal) fins als 250 metres.

El segon torrent és el de Valldemossa, que discorre pel terme durant uns 670 metres, en la partió sudoriental amb el terme de Valldemossa.

El tercer torrent amb àrea de inundació ja és molt més curt, 300 metres, és el torrent de Sarrià, al sud del terme.

En quan a la delimitació de les franges de 100 metres a cada costat dels torrents senyalats per la Conselleria a més dels tres anteriors tenim els següents:

- a) Torrents que desemboquen al torrent d'Esporles i que drenen les vessants de la vall d'Esporles: coma des Romanins, coma de ses Creus, barranc de Son Dameto, barranc de Son Cabaspre Gira, coma de ca l'Amet, comellar de sa Teulera, comellar Fondo, coma d'en Llobera, torrent de Son Pacs. Dels anteriors, els únics torrents importants que desemboquen dins el nucli d'Esporles són el de Son Dameto i el de Son Cabaspre, ambdós per la marge esquerra, essent, junt al torrent de Sant Pere, les úniques tàlvegs urbans que discorren a cel obert.
- b) Torrents que desemboquen al torrent de Sarrià: torrent Petit, torrent de l'Infern.
- c) Torrent de l'Infern, a la zona de Son Llabrés.
- d) Petits trams al sud del terme, en la zona que limita amb Puigpunyent.

Les àrees de inundació i les zones de policia es reflecteixen a la cartografia d'ordenació del sòl rústic del terme d'Esporles a escala 1:5.000, malgrat de les imprecisions detectades.

### **9. 3. ZPR d'incendi**

Les zones de possible risc d'incendi es delimiten a partir de la cartografia a escala 1:25.000 subministrada per la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat). En aquesta cartografia es divideixen les zones segons el seu risc d'incendi en les següents categories: *Nul, Molt baix, Baix, Mitjà, Alt, i Molt alt.*



Un total de 2.261,6 Ha del terme municipal d'Esporles tenen risc d'incendi segons la cartografia subministrada per la Conselleria de Medi Ambient. Segons el risc d'incendi es distribueixen de la següent manera:

Risc	Hectàrees	% s/ municipi
Moderat	43,62	1,93
Alt	431,38	19,07
Extremadament Alt	1.786,61	79,00
<b>Total</b>	<b>2.261,61</b>	<b>100,00</b>

Les zones amb un risc extremadament alt, un 50 % del terme, coincideixen amb les zones boscoses que cobreixen les serres i turons del terme: moletó de sa Granja, mola de Sobremunt, mola de Son Noguera, mola de Son Vic, mola de Son Poquet, bosc de can Fava, bosc de Son Malferit, bosc de Miralles, moleta de Son Cabaspre.

Les zones amb un risc elevat es situen a l'entorn de les anteriors : moletó de Son Cabaspre, es Born, es Badaluc, muntanyeta de ca l'Amet, puig de ses Rotes.

Finalment les zones amb un risc moderat, d'extensió molt reduïda, es situen a les proximitats de la urbanització de ses Rotgetes.

## 9. 4. ZPR d'esllavissament

### 9. 4. 1. Metodologia

Dintre dels esllavissaments distingim entre la caiguda de blocs i els esllavissaments de sòl pròpiament dits. En el primer cas es tracta de caigudes lliures o de redolades de masses individuals de roques des de penyasegats. En el segon cas els materials despresos es comporten com un fluxe.

Per delimitar les zones de possible risc d'esllavissament es tenen en compte dos factors bàsics: la litologia i el pendent. També seguim els criteris establits per Rosa María Mateos en la seva tesi doctoral sobre la susceptibilitat als esllavissaments en la serra de Tramuntana.

En primer lloc es procedeix a classificar les distintes litologies segons la seva resistència a la compressió. Concretament distingim entre:

- Roques dures
- Roques blanques
- Sòls blaus

A partir del Mapa Geològic de España 1:50.000 realitzat per l'Institut Tecnològic Geominero de España establim les següents correspondències:

ROQUES DURES
Bretxes calcàries, calcàries i dolomies
Dolomies, bretxes dolomítiques i lutites

ROQUES BLANES
Conglomerats
Conglomerats, bretxes, arenisques i calcàries zoògenes
Dolomies tablejades, margues, argil.les, bretxes i carniols
Lutites, arenisques, guixos i roques volcàniques
Margues i arenisques
Margues i calcàries, calcàries amb sílex i calcàries noduloses

SÒLS BLANS
Col.luvials de còdols amb matriu limo-argilosa
Conglomerats, argil.les, llims i calcàries
Graves i blocs
Graves, arenes i argil.les
Limolites i argil.les vermelles, amb còdols de calcària
Llims i arenes amb grava

Es considera que hi ha un **possible risc d'esllavissament alt** a les següents zones:

Zones de roques dures amb una pendent superior als 35 °.  
Zones de sòls blans amb pendent superior als 20 °.

Es considera que hi ha una **possible risc d'esllavissament moderat** a les següents zones:

Zones de roques blanques amb una pendent superior als 20°.  
Zones de sòls blans amb una pendent entre 10 ° i 20 °.

#### 9. 4. 2. Descripció de les ZPR d'esllavissament de Esporles

Una vegada creuats els dos factors considerats mitjançant un SIG es cartografiaren els resultats.

Les zones de possible risc d'esllavissament alt es troben propers als penysegats de la mola de Son Pacs i de la moleta de Son Cabaspre al nord del terme, de la mola des Coll i prop de la urbanització de ses Rotgetes al sud del terme i del moletó de sa Granja, de les moles de Son Vic, Son Noguera, es Verger i Sobremunt a l'oest.

Les zones de possible risc d'esllavissament moderat es situen al voltant de les anteriors abastant zones més àmplies dels relleus que conformen la vall d'Esporles.

## 9. 5. ZPR d'erosió

### 9. 5. 1. Metodologia

Per delimitar les zones amb risc d'erosió ens basem en tres factors.

En primer lloc, la classificació de les litologies presents al *Mapa Geològic* segons el factor d'erosionabilitat (K) que s'inclou als *Mapas de Estados Erosivos de las Islas Baleares* (Instituto para la Conservación de la Naturaleza. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación). Les distintes litologies s'ordenen de la segons manera:

Tipus de roca	Factor K
Depòsits moderns, al.luvials, col.luvials, detrítics, dunes	0,1
Roques sedimentàries blanques (margues, guixos, arcoses)	0,2
Roques sedimentàries en alternància amb sediments poc formats	0,3
Roques sedimentàries dures (calisses massives dures, dolomies)	0,4

Hem de tenir en compte que les diferents litologies no es presenten separades sino que conformen mescles. A continuació es presenta la correspondència entre litologia i erosionabilitat. Els valors assignats van de 1 a 4 (de menor a major index d'erosionabilitat)

LITOLOGIA	INDEX
Col.luvials de còdols amb matriu limo-argilosa	4
Limolites i argil.les vermelles, amb còdols de calcària	4
Graves i blocs	4
Llims i arenes amb grava	4
Graves, arenes i argil.les	4
Conglomerats, argil.les, llims i calcàries	3
Lutites, arenisques, guixos i roques volcàniques	3
Margues i arenisques	3
Margues i calcàries, calcàries amb sílex i calcàries noduloses	3
Conglomerats, bretxes, arenisques i calcàries zoògenes	2
Conglomerats	2
Dolomies tablejades, margues, argil.les, bretxes i carnióles	2
Bretxes calcàries, calcàries i dolomies	1
Dolomies, bretxes dolomítiques i lutites	1

El segon factor considerat és la pendent. Seguint el mateix treball d'Estados Erosivos es classifica la pendent en quatre classes:

Classe de pendent	%	Valor
1	0-3	1
2	3-12	2
3	12-20	3
4	>20	4

Es procedeix a creuar els dos factors sumant els seus corresponents valors. Els resultats oscil·len entre 2 i 8. **Es considera com a terrenys amb risc d'erosió aquells que tenen valors entre 5 i 8.** Es reflecteixen a la taula següent. Si el valor és 5 o 6 el risc es moderat i si és 7 o 8 es considera elevat:

Valor litologia	Valor pendent			
	1	2	3	4
1	2	3	4	5
2	3	4	5	6
3	4	5	6	7
4	5	6	7	8

El tercer factor considerat és el corresponent als usos del sòl ja que la coberta vegetal actua com un eficaç protector contra l'erosió. Es procedeix per tant a creuar mitjançant un sistema d'informació geogràfica els terrenys amb valor igual o superior a 5 amb les zones cobertes de massa boscosa (pinar o alzinar). Es redueix en un grau la valoració de la zona si està coberta de bosc. És a dir si una zona tenia 7 però està coberta de pinar passa a tenir 6 i així amb la resta de valors.

### 9. 5. 2. Descripció de les ZPR d'erosió de Esporles

Lògicament les zones de possible risc d'erosió són bastant similars a les zones de possible risc d'esllavissament ja que ambdues es situen a les parts més muntanyoses del terme, on el relleu és més accidentat.

Les zones de possible risc d'erosió alt es localitzen a la moleta de Son Cabaspre, puig de ses Ermites, puig Gros, penyal des Corbs, puig de la Beata i puig de les Forques pel que fa a la zona situada al nord de la carretera PM 112. A l'oest trobem les zones del moletó de sa Granja, i de les moles de Son Vic, Son Noguera, es Verger i Sobremunt. Al sud tenim les zones de la mola des Coll i del puig de ses Rotes.

Les zones de possible risc d'erosió moderat es situen a l'entorn de les anteriors i abasten zones més àmplies de la part muntanyosa del terme.

## 9. 6. ZPR de contaminació d'aqüífers

### 9. 6. 1. Metodologia

Tal com es recomana per la Conselleria de Medi Ambient, s'ha mesurat el risc de contaminació d'aqüífers mitjançant el mètode simplificat GOD. El mètode GOD (*Groundwater occurrence, Overall aquifer, Depth to groundwater*) fou desenvolupat per Foster al 1988 i avalua la vulnerabilitat intrínseca dels aqüífers a partir de tres factors, els valors dels quals oscil·len entre 0 i 1 són els següents:

- Litologia: inclou grau de consolidació. Els valors oscil·len entre el 0.3 de les argiles a sediments no consolidats i el 1 de les calcàries dures (roques denses).
- Tipus d'aqüífer: surgent, confinat, no confinat.
- Profunditat del nivell de l'aigua: oscil·la entre 0.3 (profunditat superior als 100 metres) i 0.9 (profunditat menor a 5 metres).

Es multipliquen els valors dels tres factors i el resultat dona la mesura relativa de la vulnerabilitat de l'aqüífer. La classificació resultant es presenta a la següent taula:

Vulnerabilitat de contaminació de l'aqüífer	Valor
Molt baixa	0-0.1
Baixa	0.1-0.3
Moderada	0.3-0.5
Alta	0.5-0.7
Extrema	0.7-1

En el cas d'Esporles s'han assignat els següents valors pel que fa a les litologies :

LITOLOGIA	INDEX
Bretxes calcàries, calcàries i dolomies	1
Dolomies, bretxes dolomítiques i lutites	1
Dolomies tablejades, margues, argil.les, bretxes i carniols	0.9
Col·luvials de còdols amb matriu limo-argilosa	0.8
Conglomerats, argil.les, llims i calcàries	0.8
Margues i calcàries, calcàries amb sílex i calcàries noduloses	0.8

Lutites, arenisques, guixos i roques volcàniques	0.7
Margues i arenisques	0.7
Conglomerats, bretxes, arenisques i calcàries zoògenes	0.7
Conglomerats	0.7
Graves i blocs	0.6
Llims i arenes amb grava	0.5
Graves, arenes i argil.les	0.5
Limolites i argil.les vermelles, amb còdols de calcària	0.3

Les litologies més impermeables, i per tant les menys vulnerables a la contaminació són les argiles, les lutites i les limolites. Les més permeables són les roques calcàries. En una zona intermitja es situarien les margues.

En quan al factor tipus d'aqüífer es considera que es tracta d'un aquífer lliure i per tant el valor és el màxim (1).

En quan a la profunditat del nivell freàtic s'ha de dir que la zona d'Esporles no es troba entre les unitats hidrogeològiques sotmeses a un control continu dels nivells per part de la Direcció General de Recursos Hídrics. En el seu lloc ens servim de la profunditat dels pous registrada una vegada registrada la concessió de les extraccions.

Gairebé la totalitat dels pous d'Esporles té una profunditat superior als 100 metres amb una sola excepció situada al sud-est del terme. Per tant donem un valor de 0.3 a aquest factor, tal com s'indica al mètode GOD.

El producte dels tres factors dona un sòl interval de vulnerabilitat a la contaminació: moderada, la qual es reflecteix al mapa de ZPR.

#### **9. 6. 2. Descripció de les ZPR de contaminació d'aqüífers de Esporles**

Les zones de possible risc moderat, l'únic nivell existent, també es localitzen a la part més muntanyosa del terme, degut a la seva litologia. Així al nord de la PM 112 tenim les zones de la mola de Son Pacs, moleta de Son Cabaspre, puig de Son Bernardí, puig Gros, puig de ses Forques i Son Tugores. A l'oest del terme tenim la zona del moletó de sa Granja i les moles de Son Tries, Son Poquet, Son Vic, Son Noguera, es Verger i Sobremunt. Al sud de la PM 112 cal destacar el puig de ses Rotes i la mola des Coll.

#### **9. 7. Mesures comunes a totes les ZPR**

Les mesures de regulació de les zones de possibles riscos de inundació, d'incendi, esllavissament o erosió no tindran aplicació als terrenys classificats com a sòl urbà, donat les seves especials característiques i que es tracta de terrenys fortament alterats de tal manera que els riscos es consideren assumits històrica i socialment.

Quan les característiques de l'obra o instal·lació ho requereixin, l'Ajuntament podrà exigir la presentació d'un *Informe Mediambiental (IM)* per a qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones. A l'IM es contemplaran les cinc tipus de risc considerats i es detallaran les mesures preses per atenuar les efectes de les activitats a implantar. L'Ajuntament podrà exigir avaluacions ambientals més profundes si el caràcter o importància de l'actuació ho requerís.

## 10. CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ

### 10.1. La capacitat residencial teòrica màxima de les NN SS vigents

La capacitat teòrica màxima de l'ordenació de les NN SS vigents s'ha obtingut mitjançant totes les superfícies qualificades en sòl urbà i apte per a la urbanització i es resumeix en el quadre següent:

#### NÚMERO TEÒRIC MÀXIM D'HABITATGES SEGONS LES NN SS VIGENTS

NUCLIS AÏLLATS		SES ROTGETES- JARDIN DE FLORES			S' ESGLEIETA			SUBTOTAL NUCLIS AÏLLATS		
USOS LUCRATIUS		Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges
		m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número
CA	Casco antiguo				4.167	8.334	83	4.167	8.334	83
A1	Intensiva							0	0	0
A2	Intensiva							0	0	0
B	Intensiva							0	0	0
C	Intensiva							0	0	0
D	Extensiva	42.411	21.206	106				42.411	21.206	106
E	Extensiva	537.797	80.670	269				537.797	80.670	269
SUBTOTALS		580.208	101.875	375	4.167	8.334	83	584.375	110.209	458
ESPORLES		SÒL URBÀ FINALISTA			UNITATS D'ACTUACIÓ			SUBTOTAL ESPORLES		
USOS LUCRATIUS		Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges
		m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número
CA	Casco antiguo	175.336	350.672	3.506				175.336	350.672	3.506
A1	Intensiva	32.600	65.200	543				32.600	65.200	543
A2	Intensiva	22.890	68.670	381				22.890	68.670	381
B	Intensiva	11.354	11.354	56				11.354	11.354	56
C	Intensiva	11.914	9.531	39				11.914	9.531	39
D	Extensiva	78.962	39.481	197				78.962	39.481	197
E	Extensiva	27.384	4.108	13	16.576	2.486	8	43.960	6.594	21
SUBTOTALS		360.440	549.016	4.735	16.576	2.486	8	377.016	551.502	4.743
TOTALS		SÒL URBÀ (Esporles + nuclis aïllats)			SÒL APTÉ PER A URBANITZAR (Es Verger)			TOTAL NN SS		
USOS LUCRATIUS		Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges
		m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número
CA	Casco antiguo	179.503	359.006	3.589				179.503	359.006	3.589
A1	Intensiva	32.600	65.200	543				32.600	65.200	543
A2	Intensiva	22.890	68.670	381				22.890	68.670	381
B	Intensiva	11.354	11.354	56				11.354	11.354	56
C	Intensiva	11.914	9.531	39				11.914	9.531	39
D	Extensiva	121.373	60.687	303				121.373	60.687	303
E	Extensiva	581.757	87.264	290	1.268.600	380.580	317	1.850.357	467.844	607
TOTALS		961.391	661.711	5.201	1.268.600	380.580	317	2.229.991	1.042.291	5.518



*Nota al quadre anterior: En les zones CA, A1 i A2, només es considera a efectes de l'anterior quadre, la franja de solar inclosa dins la profunditat edificable.*

## 10. 2. La capacitat residencial teòrica màxima de la Revisió

Fent un càlcul anàleg a l'anterior però referit a l'ordenació de la Revisió de les NN SS s'obtenen el dades que es resumeixen en el quadre següent:

### NÚMERO TEÒRIC MÀXIM D'HABITATGES SEGONS LA REVISIÓ DE LES NN SS 2001

NUCLIS AÏLLATS		SES ROTGETES- JARDIN DE FLORES			S' ESGLEIETA			SUBTOTAL NUCLIS AÏLLATS		
USOS LUCRATIUS		Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges
		m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número
NA	Nucli Antic							0	0	0
A1	Intensiva				2.778	6.112	46	2.778	6.112	46
A2	Intensiva							0	0	0
B	Suburbana				748	598	3	748	598	3
C	Suburbana							0	0	0
D	Extensiva	42.411	21.206	85				42.411	21.206	85
E	Extensiva	537.797	80.670	269				537.797	80.670	269
SUBTOTALS		580.208	101.875	354	3.526	6.710	49	583.734	108.585	403
ESPORLES		SÒL URBÀ FINALISTA			UNITATS D'ACTUACIÓ			SUBTOTAL ESPORLES		
USOS LUCRATIUS		Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges
		m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número
NA	Nucli Antic	100.980	222.156	1.683	147	294	2	101.127	222.450	1.685
A1	Intensiva	44.550	98.010	742	4.201	4.248	32	48.751	102.258	774
A2	Intensiva	7.502	24.006	125				7.502	24.006	125
B	Suburbana	89.505	71.604	447	7.140	5.712	33	96.645	77.316	480
C	Suburbana	47.112	30.623	117	1.577	1.025	3	48.689	31.648	120
D	Extensiva	54.524	27.262	109	16.589	8.295	33	71.113	35.557	142
E	Extensiva	45.097	6.765	22	24.303	2.018	4	69.400	8.783	26
SUBTOTALS		389.270	480.426	3.245	53.957	21.592	107	443.227	502.018	3.352
TOTALS		SÒL URBÀ (Esporles + nuclis aïllats)			SÒL APTE PER A URBANITZAR			TOTAL NN SS		
USOS LUCRATIUS		Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges	Superfície	Sostre edificable	Habitatges
		m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número	m2	m2 const.	número
NA	Nucli Antic	101.127	222.450	1.685				101.127	222.450	1.685
A1	Intensiva	51.529	108.370	820				51.529	108.370	820
A2	Intensiva	7.502	24.006	125				7.502	24.006	125
B	Suburbana	97.393	77.914	483				97.393	77.914	483
C	Suburbana	48.689	31.648	120				48.689	31.648	120
D	Extensiva	113.524	56.763	227				113.524	56.763	227
E	Extensiva	607.197	89.452	295				607.197	89.452	295
TOTALS		1.026.961	610.603	3.755	0	0	0	1.026.961	610.603	3.755

*Nota al quadre anterior: En les zones NA, A1 i A2, només es considera a efectes de l'anterior quadre, la franja de solar inclosa dins la profunditat edificable.*

Comparant tots dos càlculs es pot comprovar que la Revisió planteja una reducció molt substancial de la capacitat d'acollida de l'ordenació, del ordre d'un **32,53 % menys d'habitatges dins els sòls no rústics**:

$$3.755/5.518 = 0,6805$$

Ara bé, cal calibrar l'efecte de la desclassificació del sector d'Es Verger, per tal de poder comparar magnituds més homogènies, és a dir, només considerant els sòls urbans, en el qual cas la comparació numèrica ofereix el següent resultat:

$$3.755/5.201 = 0,7220$$

Per tant, la Revisió de les NN SS implica **una reducció del 27,80 % de la capacitat residencial dels sòls urbans** amidada en número d'habitatges.

Cal ressaltar que, en tot cas, aquest tipus de càlculs son estimacions teòriques i no reals, producte de l'aplicació matemàtica d'un ratio (el ratio de 3 habitants/habitatge és molt superior a la realitat actual de Balears i d'Esporles) sobre una estimació de la capacitat d'habitatges que l'ordenació proposada tindria si s'omplís, esbocant prèviament el patrimoni edificat existent, la qual cosa mai ocorre: la realitat quotidiana dels nuclis urbans consolidats demostra que sempre hi ha una certa proporció de solars buits, edificis que no esgoten l'edificabilitat i habitatges buides.

### 10. 3. El càlcul de la capacitat residencial segons el Decret 2/1996

El Decret 2/1996, de 16 de gener, de la CAIB, sobre *Regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial* obliga en el seu article 3 a introduir els índexs **d'intensitat d'ús residencial i d'intensitat d'ús turístic** a les zones de sòl urbà on aquest usos es permetin, així com a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que resulta de l'ordenació proposada per a cada zona de l'ordenança i per al conjunt de l'ordenació aprovada (articles 8.1 i 9.2 del Decret). En relació amb el primer punt anterior, cadascuna de les ordenances de zona de les Normes Urbanístiques de sòl urbà conté l'índex corresponent d'ús.

El Decret 2/1996 estableix un sistema de càlcul de la capacitat de població derivada del planejament urbanístic que persegueix una homogenització d'aquests càlculs a nivell autonòmic.

De cara a calcular la capacitat de població segons el Decret no poden aplicar-se directament els índexs d'intensitat d'ús establerts a les zones d'ordenació segons alineació a vial, donat que aquests indexes es refereixen a la franja de solar inclosa dins la profunditat edificable, mentre que l'article 5.1 diu que l'índex s'ha d'aplicar a la totalitat dels terrenys nets que tinguin la mateixa qualificació. Això deixa inoperatius als efectes del Decret els indexes establerts en les ordenances

per a regular la densitat real, per la qual cosa es proposa a la Comissió Insular d'Urbanisme **l'exoneració de la necessitat de fixar aquests índexes en les zones d'ordenació segons alineació a vial (NA, A1 i A2)** i procedir al càlcul de la capacitat poblacional de la manera que més endavant es fa. Sense perjudici d'això, es mantenen els índexes de cara a regular la densitat d'ús real.

Segons el Cens de 1991, hi havia a Esporles 2.968 habitants i 1.601 habitatges, dels quals només el 61% eren habitatges principals i la resta es distribuïa entre secundaris (5%), buits o desocupats (6%) i sense dades d'ocupació (28%). Si es distribueixen proporcionalment entre els tres primers grups els habitatges sense dades, això dona una xifra d'aproximadament un 15% d'habitatges buits o secundàries. Amb aquestes dades, l'índex d'agarberament a Esporles en 1991 seria de  $2.968/1.601 \times 0,85 = 2.968/1.361 = 2,18$  h/hab. Aquest índex, però, ha degut d'augmentar, ja que l'increment de població d'aquesta darrera dècada (1.000 habitants) haurà tingut un índex parcial que es pot estimar en els 3,00 habs/habitatge. Ponderant aquests dos índexes en relació a la població afectada (75 i 25% respectivament), tindrem:  $2,18 \times 0,75 + 3,00 \times 0,25 = 1,64 + 0,75 = 2,39$  **habitants/habitatge**.

D'aquest índex pot deduir-se demés el número actual d'habitatges corresponents:  $4.000 \text{ (h)} / 2,39 \text{ (h/hab)} = 1.674$  habitatges, xifra que es pren com a referència base pels càlculs següents.

No obstant això, els terrenys urbans no estan totalment consolidats, per la qual cosa, per a calcular la capacitat teòrica màxima tenint en compte la situació construïda actual, s'ha d'afegir la quantitat d'habitatges que falten per consolidar el sòl urbà al 100 %. S'ha estimat -a l'apartat 6.4.2- que el sòl urbà només està consolidat al 77,04 % (tot considerant la zona NA com a consolidada íntegrament); fent una regla de tres amb els 1.674 habitatges anteriors, el número total d'habitatges que hi caben dins el nucli d'Esporles pujaria a **2.172 habitatges**. Aquesta xifra ens val per estimar el número d'habitatges que hi caben dins les tres zones per a les que s'ha demanat l'exoneració de fixar els índexes de intensitat (NA, A1 y A2). Aquesta estimació es fa extrapolant els percentatges d'edificabilitat que resulta de les respectives ordenances de zona, segons resulta del quadre següent:

CÀLCUL DEL NÚM. D'HABITATGES

Zona d'ordenança	Núm. teòric màxim d'habitatges actualment: <b>2.172</b>		Capacitat de l'ordenació (núm. d'habitatges)
	Edificabilitat (m2 sostre)	Percentatge del total (%)	
NA Nucli Antic	222.450	36,43	791
A1 Intensiva	108.370	17,75	385
A2 Intensiva	24.006	3,93	85
B Suburbana	77.914		483
C Suburbana	31.648		120
D Extensiva	56.763		227
E Extensiva	89.452		295
<b>Totals:</b>	<b>610.603</b>	-	<b>2.387</b>

Una comprovació de que les estimacions practicades són correctes es pot realitzar constatant que la major part dels nous habitatges prevists a les NN SS corresponen a les unitats d'actuació delimitades (els nous habitatges corresponents als sòls de nova urbanització són 107, el que sumat amb les 2.172 habitatges estimades donaria un total de 2.279, no massa lluny dels 2.387 estimats). Aquest és un càlcul urbanístic prou real i raonable donat que els sòls urbans mai s'omplen al 100%, sempre hi queden buits, cases no utilitzades, parcel·les superiors a les mínimes, etc., lo qual és precís incloure en els càlculs reals globals.

Aquests càlculs, resumits al quadre de més amunt, donen doncs un resultat de **teòric màxim de 7.161 habitants** ( $= 2.387 \times 3$ ). Aquesta xifra indica que l'ordenació de les NN SS permet un marge de creixement poblacional respecte els 4.000 habitants actuals, marge necessari per a tot planejament municipal i el corresponent mercat immobiliari i és aquesta xifra la que s'ha utilitzat en el càlcul dels estàndards de espais lliures i dotacions.

No obstant això, la xifra real de població que resultaria de la capacitat màxima estimada no serà pas tan alta, donat que com s'ha vist abans, l'índex d'agarberament a Esporles està molt per davall dels 3,00 h/hab, i en un futur es situarà per davall dels 2,39. Per tant, la capacitat màxima real de població es situaria en uns 5.705 habitants ( $= 2.387 \times 2,39$ ).

Per la qual cosa, malgrat que la capacitat teòrica sigui més alta, ***l'ordenació de les NN SS només es considera apta per a un 25 % més de la població que hi ha actualment; és a dir, arribada a la xifra de 5.000 habitants en els actuals nuclis urbans del municipi caldrà procedir a la revisió de les Normes Subsidiàries.***

## 11. LA GESTIÓ URBANÍSTICA I ELS SISTEMES GENERALS

La gestió urbanística municipal l'exercirà l'Ajuntament d'Esporles. Tot i això, l'Administració substituirà a la iniciativa privada quan aquesta no arribés a complir els objectius necessaris de la política urbanística municipal.

### 11. 1. L'execució del planejament

L'execució de l'ordenació dissenyada a les NN SS a sòl urbà es realitzarà a varis nivells:

- a) Parcel·la a parcel·la, mitjançant l'aplicació individualitzada de les ordenances de l'ús del sòl i de l'edificació.
- b) Mitjançant el fixament d'unitats d'actuació (UA) contínues o discontinúes afectes al completament de l'estructura urbana, obertura de carrers i consecució dels espais dotacionals necessaris i proporcionals a les actuacions. Aquestes unitats d'execució s'executaran en general per la iniciativa privada, mitjançant el sistema d'actuació previst a la fitxa d'unitat d'actuació corresponent, sense perjudici de la possibilitat del canvi del sistema d'actuació i de la via d'execució subsidiària prevista a la legislació vigent. La seva finalitat i la seva justificació es recullen en cadascuna de les corresponents fitxes de unitat d'actuació.
- c) Mitjançant la possibilitat, sempre oberta, de delimitació de noves unitats d'actuació o modificació de les ja delimitades quan, per raons d'estructura de la propietat, repartiment de càrregues i beneficis derivats del planejament, oportunitat, etc, així ho decideixi l'Administració, bé d'ofici, o bé instància de part.

Les NN SS fixen **un termini d'un any** a comptar des de l'aprovació definitiva de les mateixes per a legitimar -en cas d'inactivitat de la iniciativa privada- la possibilitat de canviar d'ofici el sistema d'actuació o procedir a l'execució subsidiària. El mateix pot succeir si, un cop iniciat l'expedient d'execució de la UA, la tramitació es ralentitza injustificadament o no es detecta activitat administrativa durant el termini de sis mesos per causes imputables a l'iniciativa privada.

En sòl apte per a urbanitzar l'execució de l'ordenació es durà a efecte mitjançant la redacció i tramitació d'una Modificació del Pla Parcial del sector de Es Verger, amb els termes establerts en aquestes Normes.

L'execució dels sistemes generals es realitzarà bé individualment, obtenint el sòl per la via de l'expropiació, executant les obres en càrrec a l'Administració Pública, o bé per cessió gratuïta mitjançant la seva inclusió en alguna unitat d'execució.

## 11. 2. Els sistemes generals

Tenen el caràcter de sistemes generals els elements que constitueixen *l'estructura general i orgànica del territori*. L'**estructura general i orgànica del territori** integra els elements determinants del desenvolupament urbà i més concretament per les diferents zones o àrees homogènies de diferent ús i intensitat en què es divideix el territori i que es preveuen per donar suport a les diferents destinacions del sòl (zones d'habitatges unifamiliars, d'habitatges col·lectius, d'usos comercials, d'usos turístics, d'usos industrials, etc.), així com per els SISTEMES GENERALS, que constitueixen la malla estructurant d'aquelles.

El sistema general estructurant del territori, està a la seva vegada integrat pels elements següents:

- 1) Sistema general de COMUNICACIÓ i les seves zones de protecció (constituït per tota la xarxa viària urbana i interurbana que estructura el territori, incloent la xarxa de camins d'interès general dins sòl rústic)
- 2) Sistema general d'ESPais LLIURES destinats a parcs públics i zones verdes destinades al oci cultural o recreatiu (hauran de guardar una proporció mínima de reserva de 5 m<sup>2</sup>/habitant potencialment resident en el municipi), constituït pels espais lliures públics d'abast municipal, segons es defineixen en aquesta Memòria.
- 3) Sistema general d'EQUIPAMENT COMUNITARI i centres públics integrats pels tots els edificis i instal·lacions de caràcter Administratiu, Comercial, Cultural i Docent, Sanitari, Assistencial i altres que permeten assegurar a la població els serveis col·lectius dels quals en té necessitat per el desenvolupament dels seus interessos.
- 4) Sistema general d'INFRASTRUCTURES constituït per totes aquelles xarxes de serveis (excepte la xarxa viària) que donen satisfacció a les necessitats primeres de la població (xarxa de transport i distribució d'energia elèctrica de mitja i alta tensió, xarxa general d'abastiment d'aigua potable, xarxa de sanejament de residus líquids i depuradores, xarxa de tractament de residus sòlids i altres xarxes de serveis similars).

Tots els elements abans descrits, es determinen en funció d'un **desenvolupament sostenible** enunciat com a desitjable per la Corporació municipal, en base a un creixement que s'ha de mantenir dins uns límits raonables i que contribueixin al benestar de la població en tots els seus aspectes, garantint el seu correcte desenvolupament econòmic i cultural, però que a la vegada preservi i garanteixi el manteniment dels valors ambientals, històrics i culturals que posseeix el territori municipal.

## **12. MEMÒRIA DE MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN EL TRÀMIT D'APROVACIÓ DEFINITIVA ANTE LA C.I.U.**

### **12. 1. Acord de la Comissió Insular d'Urbanisme de 16 de març de 2001**

En relació a l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme de 16 de març de 2001 per la qual es suspenia l'aprovació definitiva de la Revisió de les NN SS d'Esporles, s'han realitzat les següents modificacions en el Document aprovat provisionalment (vegeu la numeració de l'acord):

1. S'ha modificat l'apartat 6.4 de la Memòria, separant aquells espais lliures públics que poden no ésser considerats "sistema general".
2. S'incorporen a la documentació gràfica com a plànols d'informació els dibuixos de les xarxes de serveis urbans dels distints nuclis del municipi a escala 1/2.000: del nucli d'Esporles (plànols ABE, SAE i PLE), del de Ses Rotgetes-Jardín de Flores (plànols ABR i SAR) . Al nucli de S'Esgleieta no existeixen serveis urbans.
3. Com se va explicar a la Ponència Tècnica de la CIU, es tracta d'un error de la cartografia, donat que justament en el límit del sòl urbà coincideixen les dues bases cartogràfiques emprades (Cadastre d'urbana a escala 1/1.000 i Cartografia del Govern Balear a escala 1/5.000). S'ha corregit la base per que el camí de la cartografia rústica no aparegui dins el dibuix del sòl urbà.
4. Als apartats 6.4.1 i 6.4.2 de la Memòria es justifiquen les ampliacions de sòl urbà per consolidació i l'inclusió del sector de Jardín de Flores com a sòl urbà de fet en aplicació de l'article 8 LS. S'ha afegit un apartat nou a la Memòria (6.5) explicant el cas del sector de Son Tries.
5. S'han introduït sengles modificacions als apartats 3 i 5 de l'article 109 per aclarir millor l'abast del límit de la profunditat edificable en planta baixa.
6. Amb les anteriors modificacions queda clar l'abast del concepte de profunditat edificable aplicable.
7. S'ha eliminat l'índex d'ús turístic de l'apartat 3 de l'article 109.
8. S'han introduït sengles modificacions als apartats 3, 4 i 6 de l'article 110 per aclarir millor l'abast del límit de la profunditat edificable en planta baixa.
9. Amb les anteriors modificacions queda clar l'abast del concepte de profunditat edificable aplicable.

10. S'ha eliminat l'índex d'ús turístic dels apartats 3 i 4 de l'article 110.
- 11 i 12. S'ha afegit una condició d'excepcionalitat al primer paràgraf de l'apartat 5 de l'article 115 (Quadre d'usos). L'ús unifamiliar (1.1) només es permet amb caràcter excepcional per a habitatge del conserge que justificada i necessàriament hagi de cuidar de l'equipament en qüestió.  
Des del planejament municipal no es vol condicionar estrictament el destí específic de les zones d'Equipaments, tot permetent com a característic qualsevol dels usos d'equipaments definits a les NN SS. L'ús *característic* (segons definició de l'article 40.4) és l'ús global d'*Equipaments (VI)*, per tant, poden ser considerats característics cada un dels usos detallats inclosos dins la definició d'ús global d'Equipaments de l'article 49: *Soci/cultural, Docent, Assistencial, Administratiu públic, Esportiu, Seguretat, Sanitari, Religiós, Cementiri, Abastiment i Recreatiu*. S'ha reformat la redacció de l'apartat 1 de l'article 115 en aquest sentit.
- S'ha eliminat l'ús comercial com a ús permès al quadre de l'apartat 5 de l'article 115. En aquest quadre, s'ha modificat el grup d'usos permesos, tot incloent també els col·lectius i els privats, donat que hi pot haver també equipaments no públics.
13. S'ha desclassificat el sector de **SAU d'Es Verger** passant-ho a sòl rústic, tot tractant-ho parcialment com a "nucli rural" a desenvolupar per un Pla Especial. A la Memòria es recull la justificació d'aquest tractament.
14. A l'article 93.7, s'ha suprimit la condició de superfícies mínima per a les casetes d'eines. S'han corregit els apartats 2 i 3 de l'article 93 incloent les especificacions de l'informe, malgrat que les especificacions de l'article 21.2 LSR ja hi eren.
15. Es tracta d'un error material per aplicació incorrecta del color a la zonificació dels plànols, el qual ja ha estat corregit tornant a la qualificació del sòl aprovada inicialment. S'ha corregit corresponentment el quadre resum de classificació del sòl de l'apartat 6.1 de la Memòria.
16. La redacció actual de l'article 86 compleix perfectament el disposat per l'article 25.5 LSR, el qual no especifica quina proporcionalitat s'ha d'establir, deixant-ho a la discrecionalitat del planejament. La regla prevista a les NN SS consisteix en aplicar una **proporcionalitat directa** amidada en termes d'aprofitament edificatori, és a dir, a cada àrea el correspon el seu aprofitament i no pot haver transferències d'aprofitament, la qual cosa violentaria l'ordenament urbanístic per què és una tècnica pròpia del sòl urbà, rebutjable a sòl rústic.
- A efectes de determinar quina serà la condició de parcel·la mínima aplicable, la regla de proporcionalitat directa establerta per les NN SS d'Esporles implica que aquella dependrà exclusivament de l'àrea de SR on es pretengui edificar, no essent possible considerar superfícies de parcel·la mínima d'una àrea de SR distinta a on s'ubiqui l'activitat que es pretengui instal·lar. Es permet adscriure superfícies de parcel·la situades a



àrees distintes, les quals es podran sumar a efectes de complir amb la condició de parcel·la mínima esmentada.

- 17 i 18. S'han afegit dos paràgraf als articles 103.6, 104.7, 105.7 i 107.7, amb el següent contingut literal:

*“A efectes edificatoris, només es permetran les actuacions de parcel·lació (segregació i/o agregació) que compleixin les condicions dels paràgrafs següents:...”*

*“Les parcel·les resultants d'actes parcel·latoris que, emparats en la legislació agrària, incompleixin alguna d'aquestes condicions, hauran de fer constar en el Registre de la Propietat el seu caràcter de “inedificable” per a usos no agraris. En aquests supòsits serà preceptiu un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació del tamany i demés característiques de la parcel·la a les condicions de l'explotació agrària a realitzar.”*

19. S'han inclòs les xarxes generals d'infraestructures esmentades als mateix plànol d'ordenació del sòl rústic (plànol R). No travessen el terme d'Esporles xarxes elèctriques de mitja o alta tensió, per la qual cosa les infraestructures generals només comprenen la xarxa viària, els pous i canonades d'abastiment d'aigua i l'EDAR, que està situada a sòl urbà.
20. S'ha eliminada l'Àrea de Transició esmentada, passant a ser sòl rústic protegit.
21. S'ha incorporat un quadre resum de condicions de compatibilització d'usos a sòl rústic com a Annex III de les Normes Urbanístiques. Així mateix, s'incorpora la matriu de sòl rústic de les DOT referida a les àrees de SR de la Revisió de les NN SS.
22. Ja es compleix aquesta condició segons resulta del càlcul justificatiu de l'apartat 7.3.11 de la Memòria Justificativa, donat que els equipaments i espais lliures obtinguts mitjançant les unitats d'actuació són tots de domini i ús públic (vegeu les fitxes de les UA: usos no lucratiu).
23. S'han corregit l'apartat 4 i el paràgraf 1.f) de l'article 64 a fi d'adaptar-los a la Llei 8/1988, però es manté la redacció de l'apartat 2on donat que aquestes petites obres d'habitabilitat no afecten a la situació urbanística ni al valor d'expropiació (el PGOU de Palma contempla la mateixa redacció al seu article 105).
24. Basta incloure una referència al esmentat text legal com a apartat 5é de l'article 18, donat que al referir-se al “projecte tècnic” en general comprèn o afecta a tot tipus de projectes.
25. S'ha introduït la referència a l'article 19 POOT als apartats 103.3, 104.3, 105.3 i 107.3

26. S'ha refet el càlcul de la capacitat de població tot seguint les indicacions del informe.
27. S'han eliminat totes les referències a "habitatge familiar".
28. No es veu la necessitat de canviar la redacció actual, ja que no n'hi ha normativa supramunicipal que obligui a fer-ho en el sentit indicat per la CIU. El propi PGOU de Palma contempla la mateixa redacció al seu article 106. Malgrat això, s'ha introduït una petita modificació en la redacció de l'apartat 65.2.c) per acotar més clarament els límits de les possibles ampliacions.
29. No cal eliminar aquesta condició, donat que no existeixen cases rurals que tinguin resolta la recollida d'aigua. És clarament una condició "sine qua non" per què es pugui parlar d'habitatge o morada humana. Malgrat això, s'aprofita l'ocasió per eliminar l'adjectiu "pluvials" donat que hi ha casos d'habitatges de muntanya amb subministrament d'aigua de font freàtica, no pas pluvial.
30. A l'entendre del tècnic sota signant, l'acord de la CIU tergiversa el sentit de la LEN. El requisit exigít per l'article 19 de la LEN és que les obres **no danyin "els valors arquitectònics catalogats"**, la qual cosa no pot ocórrer mai si l'edifici en qüestió no està catalogat. En cas contrari, s'arriba al absurd de poder construir-se edificis de bel nou però no ampliar els existents **si no estan catalogats** (!). És a dir, que els edificis tradicionals no catalogats no es poden ampliar però sí els catalogats (en tot cas, els edificis catalogats estaran limitats al que disposi la seva protecció particular).

Donat que, al parer, és aquest un criteri ja ferm de la CIU, no cap més alternativa que acceptar-ho. A tal efecte, s'ha afegit un apartat 4rt a l'article 67 recollint aquesta prescripció.
31. S'han introduït dos apartats nous a l'article 76 per recollir la possible protecció genèrica de marjades d'interès a sòl urbà i sòl rústic respectivament.
32. No cal modificar l'article 80. És criteri de les NN SS que les piscines computin com a ocupació a totes les classes de sòl per ésser un ús no necessari ni convenient des del punt de vista medi ambiental.
33. S'ha afegit un 2on apartat a l'article 84 per a incloure aquesta excepcionalitat.
34. Correspon a la contestació a la qüestió 16.
35. S'ha eliminat aquesta referència a l'apartat 88.4.
36. Correspon a la contestació a la qüestió 17.

**37. Informe de la Comissió Insular del Patrimoni Històric.**

- 1) El Catàleg Municipal del Patrimoni Històric s'està tramitant, havent assolit actualment l'aprovació provisional. No obstant això, el criteri més recent de la Comissió Insular del Patrimoni Històric exonera del compliment de la D<sup>o</sup> T<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> de la Llei 12/98 del PHIB als planejaments municipals en redacció.
- 2) L'anàlisi de les ordenances NA, A1 i A2 permet comprovar la seva correcta adaptació a les característiques concretes de cada zona.
- 3) **Articulat**  
Art. 66: S'elimina la pràctica totalitat de l'article, deixant tan sols una remissió al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric.  
Art. 67: És evident que els edificis catalogats no estan regulats per aquest article.  
Art. 68: S'ha modificat aquest article en el sentit indicat. Al mateix temps s'ha eliminat la redundància amb aquest article existent a l'apartat 93.8 "in fine".  
Art. 69: S'ha modificat aquest article en el sentit indicat.  
Art. 85: Per contra del que s'afirma en el informe de la CIPH, aquest article recull encertadament les diferències de les distintes zones del municipi. No s'ha d'oblidar que l'article 85 s'aplica conjuntament amb la resta de les Normes Urbanístiques, la qual cosa permet assolir el nivell de particularització que es reclama a l'informe (per exemple: l'obertura de portes de garatge està condicionada per altres articles a la dimensió del carrer i de la parcel·la).  
Aquesta normativa s'ha vingut aplicant amb èxit durant quinze anys per la qual cosa s'ha mantingut a la Revisió de les NN SS. El seu grau de generalitat cerca establir criteris abans que solucions massa concretes que no sempre són les més adients i que carreguen la normativa innecessàriament.

**Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics**

38. S'ha afegit l'apartat 6.6 a la Memòria Justificativa respecte als recursos hidràulics amb els que es compta per afrontar l'increment de la població. Es complimenta també l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 11/01/2001 però tramés el darrer 27 de juny.
39. S'ha afegit l'apartat 6.7 a la Memòria Justificativa respecte a sistema de sanejament i depuració amb el que es compta per afrontar l'increment de la població.
40. S'han incorporat una nova redacció a l'article 61 de les Normes, tot recollint el contingut de l'informe de la D. G de Recursos Hídrics.

41. S'han corregit els articles 83.3 i 90 en el sentit indicat a l'informe.

42. **Informe de la Comissió Balear de Medi Ambient.**

Sobre la desclassificació d'Es Verger, vegeu la resposta a la qüestió 11ª.

- 1.1 La consideració d'AAPÍ és consubstancial amb la classificació no rústica del sòl. A més, en el cas del SAU Es Verger ja està explicitada en els plànols.
- 1.2 Vegeu la resposta a la qüestió 15ª.
- 1.3 Vegeu la resposta a la qüestió 15ª.
- 1.4 D'acord amb els darrers criteris de la CIU, ha quedat clar que la delimitació de les APR és competència dels PTI. Les NN SS incorporen aproximacions des de la perspectiva local amb la denominació de *zones de protecció*. S'ha ampliat l'article 106 de les Normes i l'apartat 6.3 de la Memòria per tal de recollir les noves zones: protecció de torrents, d'incendis, i d'erosió i esllavissaments.
- 1.5 Al contrari del que s'afirma en l'informe de forma genèrica i sense concretar, a sòl urbà estan recollits tots els torrents que el travessen. No tenen tal consideració els torrentons i tàlvegs menors que tradicionalment han estat trepitjats o convertits en passos o carrers, molts dels quals estan actualment soterrats. S'ha de tenir en compte que tots els nuclis urbans assentats en vessants estan necessàriament per tàlvegs de major o menor importància
- 2.1 És natural que l'AIA es refereixi al document d'Aprovació Inicial. Només en el cas de variacions substancials amb previsible impacte negatiu podria revisar-se, però no és aquest el cas de la desclassificació d'Es Verger, el reconeixement d'espais lliures públics ja existents o la delimitació de noves àrees de sòl rústic protegit.
- 2.2 Veure l'anterior apartat 1.1.
- 2.3 Vegeu la resposta a l'apartat 2.1 i la qüestió 38ª.
- 2.4 Vegeu la resposta a les qüestions 38ª i 39ª.
3. Vegeu la resposta a la qüestió 41ª.

43. Vegeu la resposta a la qüestió 29ª.

44. No està justificada aquesta prescripció de la CIU en cap determinació normativa ni tan sols en cap argumentació de caire urbanístic o arquitectònic. A aquest respecte, s'ha de recordar que correspon a la tipologia tradicional de les zones NA i A aquesta no obligatorietat o innecessarietat d'ocupar tot l'ample de façana, tot coexistint els edificis amb horts i solars total o parcialment no edificats. Això és un fet molt conegut i corrent als caps de cantó i a parcel·les grans.

En aquest tipus de teixit urbà i al contrari dels eixamples decimonònics, no és la uniformitat de la cornisa el valor més important sinó la pròpia

alineació del vial, en la qual perd importància la continuïtat edificada davant l'alternància d'edificacions i buits corresponents a les parts de les parcel·les no construïdes i als solars vacants.

Per tant, obligar a colmar tot el front amb edificació no tan sols no s'ajustaria a la tipologia arquitectònica que defineix aquestes zones, sinó que aniria contra l'interès urbanístic municipal de preservar l'ambient i el paisatge urbà d'aquestes zones, a més de densificar-les per damunt del que raonablement assumeix el tipus arquitectònic en qüestió.

D'altra banda, als particulars propietaris d'aquests tipus de solars els representaria un greu problema econòmic al obligar-los a construir una edificació major de la que podrien finançar. En les parcel·les d'ample de façana inferior al doble de la mínima, ni tan sols és possible segregat-les en dues...; imagineu una parcel·la de 18 m d'amplària en zona A o una de 13 m en NA.

En els darrers anys, a Esporles ha hagut que tramitar una sèrie d'Estudis de Detall per a permetre edificacions que no ocupessin tot l'ample de façana.

Sense perjudici de l'anterior i a fi d'acotar la flexibilitat del model tipològic, s'ha afegit una condició més a les ordenances NA i A establint que a les parcel·les amb ample de façana inferior a la façana mínima serà sempre obligatori ocupar-ne tot l'ample de façana amb edificació.

### **Modificacions introduïdes per l'Ajuntament**

D'altra banda i com a resultat de les correccions i ajusts globals anteriors, l'Ajuntament ha modificat lleugerament alguns aspectes puntuals de l'ordenació, tals com els següents:

- a) Requalificació de part de l'UA-3 (Ca l'Amet) com a zona A1 per habitatge sotmès a algun règim protecció pública, tornant a la qualificació que hi tenia en el document d'aprovació inicial.
- b) Ajustament de les condicions edificatòries de l'ordenança d'equipaments per adequar-les als requisits dels centres docents de la Conselleria d'Educació i a les característiques singulars d'altura d'edificis com els religiosos.
- c) Requalificació de l'illeta delimitada pels carrers Cova des Monjo i Mateu Font: el límit de sòl urbà, passant-la de zona C a zona B, donat que és aquesta la qualificació que hi tenia en el document d'aprovació inicial, havent-se alterat sense justificació.
- d) Final carrer Vilanova: canvi de traçat del final de la perllongació del carrer, a fi de connectar-ho amb el nou vial de la UA-5, evitant el cul de sac en que s'havia convertit aquesta perllongació del carrer.

- e) Reajustament de la alineació d'un casa (cotxeria) al final del carrer Beata fent cap de cantó amb el carrer de nova obertura de la UA-5, tot permetent la permanència d'aquesta edificació.
- f) Adequació al *Pla Director Sectorial Energètic* (Decret 58/2001, de 6 d'abril), en particular pel que fa referència a l'obligació de soterrament de xarxes elèctriques (article 84 NN SS).
- g) Ampliació de la profunditat edificable de la zona NA, passant de 12 a 14 m, a fi de permetre un poc més d'edificabilitat però sense augmentar la densitat. Paral·lelament s'ha disminuït proporcionalment la intensitat d'ús residencial i l'edificabilitat màxima a distribuir en planta baixa tot unificant-les amb les de les zones A.

## **12.2. Acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de 20 de setembre de 2001**

Com a conseqüència de les anteriors modificacions, la CIU va enviar en agost de 2001 la documentació modificada per a ser informada novament per la Comissió Balear de Medi Ambient (CMBA) respecte a les modificacions introduïdes per mor del seu informe de 18 de gener de 2001. Aquesta Comissió va prendre un acord al respecte en la seva reunió de 20 de setembre de 2001, acord que, lluny de la més elemental coherència institucional i administrativa, es va excedir del contingut del informe demanat, tot introduint nous criteris de interpretació de la normativa distints als aplicats anteriorment dins aquest mateix expedient de Revisió de les NN SS, i sense considerar cap tipus de període transitori per l'aplicació dels nous criteris a expedients ja en marxa.

Malgrat l'anterior, s'han realitzat les següents modificacions en el Document aprovat provisionalment (vegeu la numeració de l'acord):

1. S'han delimitat les *Zones de Possibles Riscs (ZPR)* seguint el criteri aprovat per la Comissió Permanent de la Comissió Balear de Medi Ambient de 20 de juny de 2001 (vegeu els plànols R i ZPR). Així mateix s'han introduït un capítol en la Memòria Justificativa (capítol 9) i redactat de nou un article a les Normes Urbanístiques (art. 84) i corregit un altre (art. 83.4 i 5). Malgrat això, cal recordar que el punt 42 (13.6) de l'acord de la CIU de 16/03/01 eximia explícitament a les NN SS de l'obligació de delimitar les ZPR, per considerar-ho tasca del PTM (Pla Territorial de Mallorca).
2. El càlcul de la capacitat de població s'ha fet d'acord amb els criteris de la CIU. Així mateix s'ha fet una estimació de la capacitat previsible pel termini de vigència de les NN SS (12 anys, segons l'article 1 de les Normes i l'apartat 4.3 de la Memòria Justificativa) amb el resultat de 5.000 habitants (apartat 9.3 de la Memòria, "in fine"). Per aquesta població s'ha demostrat l'abast dels recursos d'aigua i depuració (apartats 6.6 i 6.7 de la Memòria).

Respecte als altres paràmetres esmentats a l'informe de la CBMA (energia, residus i trànsit), és evident que l'increment del 25% de la població implicarà un paral·lel increment del consum, la producció o la intensitat respectives, però aquests impactes ja han estat considerats a l'AIA. Són increments absoluts (1.000 habitants) molt febles, malgrat que responguin a un increment relatiu significatiu (+25%).

3. D'acord amb l'apartat 6.2.2 de la Memòria, la població d'Es Verger haurà d'estar en proporció als recursos hídrics disponibles ***“essent aquest un límit real a la capacitat residencial final del nucli rural”***. En les 37,07 hes del nucli rural hi cabran un màxim de 74 habitatges (2 hab/ha), tal i com fàcilment es pot deduir dels paràmetres definits a les NN SS (apartat 6.1 de la Memòria i art. 102.2 de les Normes).
4. Ja està descrita a l'apartat 6.7 de la Memòria.
5. S'han grafiat als plànols R, d'ordenació del sòl rústic, inclús els que travessen sòls urbans. LA seva descripció es troba a l'apartat 9.1.1 de la Memòria.
6. La gestió del trànsit no és una competència urbanística ni d'ordenació del territori.
7. La documentació demanada s'ha elaborat i és la descrita en els anteriors apartats.

### **12. 3. Acord de la Ponència Tècnica de Comissió Insular del Patrimoni Històric de 29 d'octubre de 2001**

D'acord amb el criteri de la Ponència Tècnica de la CIPH, s'ha modificat la redacció de l'article 86 de les Normes Urbanístiques per tal de concretar les diferències entre les zones NA, zones A, resta de zones urbanes i el sòl rústic.

### **12. 4. Informe de la Direcció General d'Ordenació del Territori de 15 de novembre de 2001**

En aquest informe s'ha detectat una errada en la quantificació de la capacitat residencial, ja que al quadre de l'apartat 9.3 de la Memòria només s'havien considerat els dades del nucli d'Esporles. En conseqüència, s'ha refet l'esmentat quadre resultant que la capacitat màxima és de 7.161 habitants i no de 6.765. S'ha corregit també el ratio de zones verdes de l'apartat 6.4.4.

## 12. 5. Acord d'Aprovació Definitiva de la Comissió Insular d'Urbanisme de 23 de novembre de 2001

En l'acord d'Aprovació Definitiva, a més de l'obligació de presentar un Text Refós, es varen imposar quatre prescripcions puntuals que s'incorporen al present Text Refós de la següent manera:

1. Es limita l'ús d'establiments públics dins la zona EQ a un màxim del 25 % de la superfície construïda destinada a l'ús principal (art. 115).
2. La part del sector d'Es Verger qualificada com a nucli rural passa a SRP-ANP en aplicació del vigent Decret 89/1992 d'alzinars protegits.
3. Es canvia la redacció de l'article 87 sobre la forma d'aplicar una regla proporcional que preveu la Llei del Sòl Rústic, tot recollint la redacció proposada per la CIU.
4. Aclarir que les zones EQ incloses dins les UA-5 i UA-6 han de ser d'ús i domini públic. Revisades les fitxes particularitzades de les dues UA, es comprova que els sòls d'equipament estan inclosos íntegrament dins l'apartat *d'Usos no Lucratius*, especificant que es tracta *d'equipaments públics* que, d'acord amb la definició de l'article 41 de les Normes, correspon al concepte d'us i domini públic, per la qual cosa es considera que ja està complida aquesta prescripció.
5. Presentació d'un **text refós** amb totes les modificacions i prescripcions anteriors.  
Sobre el document presentat a la CIU en novembre de 2001, s'ha modificat la present Memòria Justificativa, l'articulat corresponent de les Normes Urbanístiques, els plànols E0, L1, R5 i R6 (en el que afecta a Es Verger), i s'ha tornat a editar la resta de documents d'ordenació (plànols E, S, R, ZPR, Memòria Justificativa i Normes Urbanístiques). En tots aquests documents s'ha posat la data de novembre de 2001 i incorporat una nota indicant que es tracta del text refós corresponent a l'aprovació definitiva de 23 de novembre de 2001. Del conjunt de les NN SS revisades s'ha elaborat un CD amb tots els documents relacionats al capítol següent (en format \*.pdf, d'Adobe Acrobat).



## 13. CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

### 13. 1. Contingut documental de la Revisió de les NN SS

El contingut documental de la Revisió de les NN SS es basa en un dos tipus de documents (escrits y gràfics), la relació dels quals es recull al principi del present document:

#### A. DOCUMENTACIÓ ESCRITA

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ  
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA  
NORMES URBANÍSTIQUES

#### B. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

##### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

MAPA M01:	HIDROLOGIA SUPERFICIAL	1/40.000	
MAPA M02:	USOS DEL SÒL	1/40.000	
MAPA M03:	EDIFICIS I ELEMENTS PROTEGITS		1/40.000
MAPA M04:	XARXA DE CAMINS I CARRETERES		1/40.000
MAPA M05:	ESTRUCTURA DE LA PARCEL·LÀRIA		1/40.000
MAPA M06:	CONSOLIDACIÓ DEL NUCLI D'ESPORLES		1/2.000
Plànol SAE:	XARXA DE SANEJAMENT D'ESPORLES		1/2.000
	(2 fulles)		
Plànol ABE:	XARXA D'ABASTIMENT D'AIGUA D'ESPORLES		1/2.000
	(2 fulles)		
Plànol PLE:	XARXA DE PLUVIALS D'ESPORLES		1/2.000
	(2 fulles)		
Plànol ABS:	XARXA D'ABASTIMENT D'AIGUA DE SES		1/2.000
	ROTGETES - JARDÍN DE FLORES (1 fulla)		

##### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

<b>E:</b>	<b>Plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori (1 fulla)</b>	<b>1/15.000</b>
<b>L:</b>	<b>Plànol de Claus d'Interpretació de Qualificació del Sòl Rústic (1 fulla)</b>	<b>1/15.000</b>
<b>ZPR:</b>	<b>Plànol de Delimitació de Zones de Possibles Riscs (4 fulles)</b>	<b>1/15.000</b>
<b>R:</b>	<b>Plànol d'Qualificació del Sòl Rústic i Catàleg (8 fulles), titulat "Estructura General i Orgànica del Territori"</b>	<b>1/5.000</b>
<b>E:</b>	<b>Plànol d'Ordenació del Nucli Urbà d'Esporles i Catàleg (4 fulles)</b>	<b>1/1.000</b>
<b>S:</b>	<b>Plànol d'Ordenació del Nucli Urbà de Jardín de Flores i Ses rotgetes-Jardín de Flores-S'Esgleieta i Catàleg (1 fulla)</b>	<b>1/1.000</b>
		<b>1/2.000</b>



### 13. 2. Autoria tècnica

La responsabilitat tècnica en la coordinació, redacció i producció de la Revisió de les NN SS corresponen a:

- \* **Angel García de Jalón Lastra**, arquitecte
- \* **Antoni Marcús Beltrán**, geògraf

La producció de la documentació ha estat a càrrec de:

- \* **GaaT, S.L.** (*Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial*):  
**Miquel Angel Escanelles Garau**, geògraf
- \* **Jesús Marqués i Ramis**, delinejant  
**Mateu Mulet Ballester**, delineant (Ap. Inicial)  
**Moisés Alamillos Sepúlveda**, delineant (Ap. Provisional)  
**Mercedes Garrido Salmerón**, delineant (Ap. Definitiva)

Esporles, 30 de novembre de 2001.  
Per l'Equip Redactor,

Sgt: **Angel García de Jalón Lastra**  
Arquitecte