

AJUNTAMENT DE VALLDEMOSSA



**MODIFICACIÓ PUNTUAL N°1/2018 DE LES  
NORMES SUBSIDIÀRIES DE VALLDEMOSSA  
CONSISTENTS EN EL CANVI DE CLASSIFICACIÓ  
DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N°1**

**MEMÒRIA  
ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC  
(SIMPLIFICAT)**

juliol de 2018

(V.AI/180701)

**marès**

---

arquitectura, paisatge i territori



---

**TAULA DE CONTINGUT**


---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Antecedents</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Introducció i antecedents de planejament  | 4         |
| 1.2      | Àmbit territorial   | 4         |
| <b>2</b> | <b>Objecte i justificació de la modificació</b>   | <b>12</b> |
| 2.1      | Objecte de la modificació. Una modificació oportuna i convenient                                | 12        |
| 2.2      | Justificació de la modificació  | 12        |
| 2.3      | Descripció de la solució adoptada   | 14        |
| 2.4      | Justificació legal del contingut de la modificació  | 15        |
| 2.4.1    | Legislació estatal.   | 15        |
| 2.4.2    | Legislació autonòmica   | 15        |
| 2.4.3    | Pla territorial Insular de Mallorca   | 16        |
| <b>3</b> | <b>Motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació de l'impacte ambiental simplificada</b> | <b>17</b> |
| <b>4</b> | <b>Descripció del medi físic</b>  | <b>18</b> |
| 4.1      | Ordenació del sol   | 18        |
| 4.2      | Espais naturals i altres figures de protecció   | 19        |
| 4.3      | Medi físic terrestre  | 19        |
| 4.4      | Medi biològic   | 20        |
| 4.5      | Medi socioeconòmic  | 20        |
| 4.6      | Medi perceptual   | 20        |
| <b>5</b> | <b>Avaluació dels possibles efectes sobre l'entorn</b>  | <b>21</b> |
| 5.1      | Identificació de les actuacions susceptibles de generar impacte                                 | 21        |
| 5.2      | Detecció i identificació dels impactes potencials   | 21        |
| 5.2.1    | Impactes derivats de de l'execució de la via i de les voreres                                   | 21        |
| <b>6</b> | <b>Estudi d'alternatives</b>  | <b>22</b> |
| 6.1      | Alternativa 1: Manteniment de la UA1 segons les NS de 1995                                      | 23        |
| 6.2      | Alternativa 2: Canvi de classificació parcial de la UA1   | 24        |
| 6.3      | Alternativa 3: Canvi de classificació total de la UA1   | 25        |
| 6.4      | Justificació de l'alternativa adoptada  | 25        |
| 6.5      | Avaluació dels efectes previsibles  | 26        |
| <b>7</b> | <b>Mesures preventives i correctores</b>  | <b>27</b> |
| <b>8</b> | <b>Pla de seguiment</b>   | <b>28</b> |
| <b>9</b> | <b>Conclusions</b>  | <b>29</b> |

# 1 Antecedents

## 1.1 Introducció i antecedents de planejament

El planejament de Valldemossa es regeix per les Normes Subsidiàries (en endavant **NS**) de l'any 1995 (BOIB de 23/11/1995).

Aquestes NS han estat objecte de les següents modificacions puntuals:

- **Modificació Puntual 1/2004** (aprovada definitivament el 06/06/2005), relativa al canvi de qualificació d'una zona verda per aconseguir una parcel·la d'equipament docent de suficient grandària al costat del cementiri.
- **Modificació Puntual 1/2006** (aprovada definitivament el 09/08/2008), en desenvolupament d'una sentència del Tribunal Suprem (491/2002, de 19 de maig de 2004) relativa a un petit canvi o ajust en la delimitació del sòl urbà al sud de la Cartoixa, qualificant-los com espai lliure privat i zona de manteniment de la volumetria.
- **Modificació Puntual 1/2010**. Va afectar al plànol A.D.5.2.2, sense modificar la delimitació del sòl urbà.
- **Modificació Puntual 1/2014** (aprovada inicialment) relativa a la reducció de la superfície total de la Unitat d'Actuació n°1.- Son Baptista, de la qual l'Ajuntament ha desistit.
- **Modificació Puntual 2/2014** (aprovada inicialment) relativa a la reconversió d'uns terrenys qualificats d'espai lliure privat amb la nova qualificació d'equipament esportiu sense edificacions situats en la parcel·la cadastral 74596-01.

Actualment l'Ajuntament està tramitant **el Catàleg d'elements i espais protegits de Valldemossa** (1ª A.I. BOIB Núm. 157 de 15 de novembre de 2014 – 2ª A.I. BOIB Núm. 65 de 26 de maig de 2018)

## 1.2 Àmbit territorial

Les normes vigents de 1995 preveien una única unitat d'actuació a Valldemossa, la Unitat d'actuació n°1.

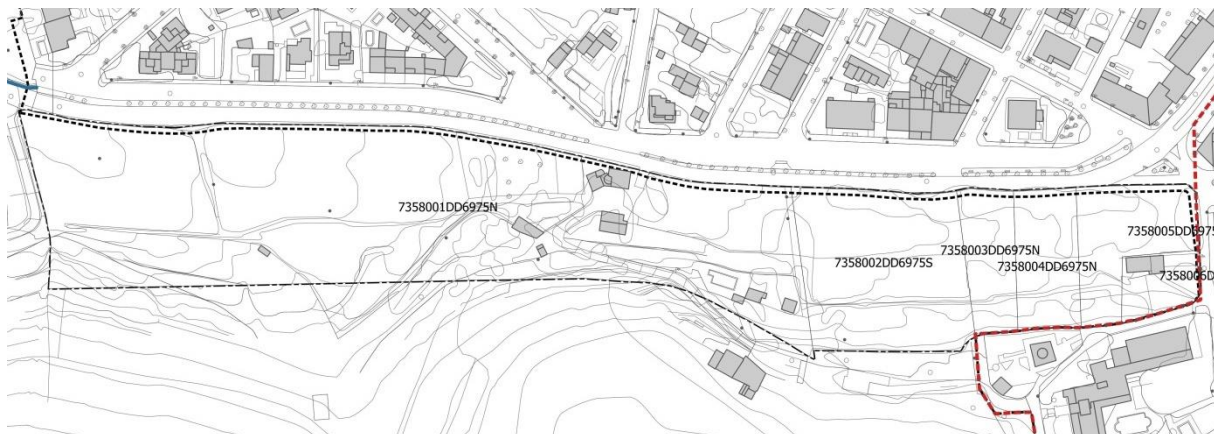
Aquesta UA es situa al sud-oest del centre urbà de Valldemossa, a tocar amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

Les parcel·les contingudes dins els límits de la UA1 son 7.

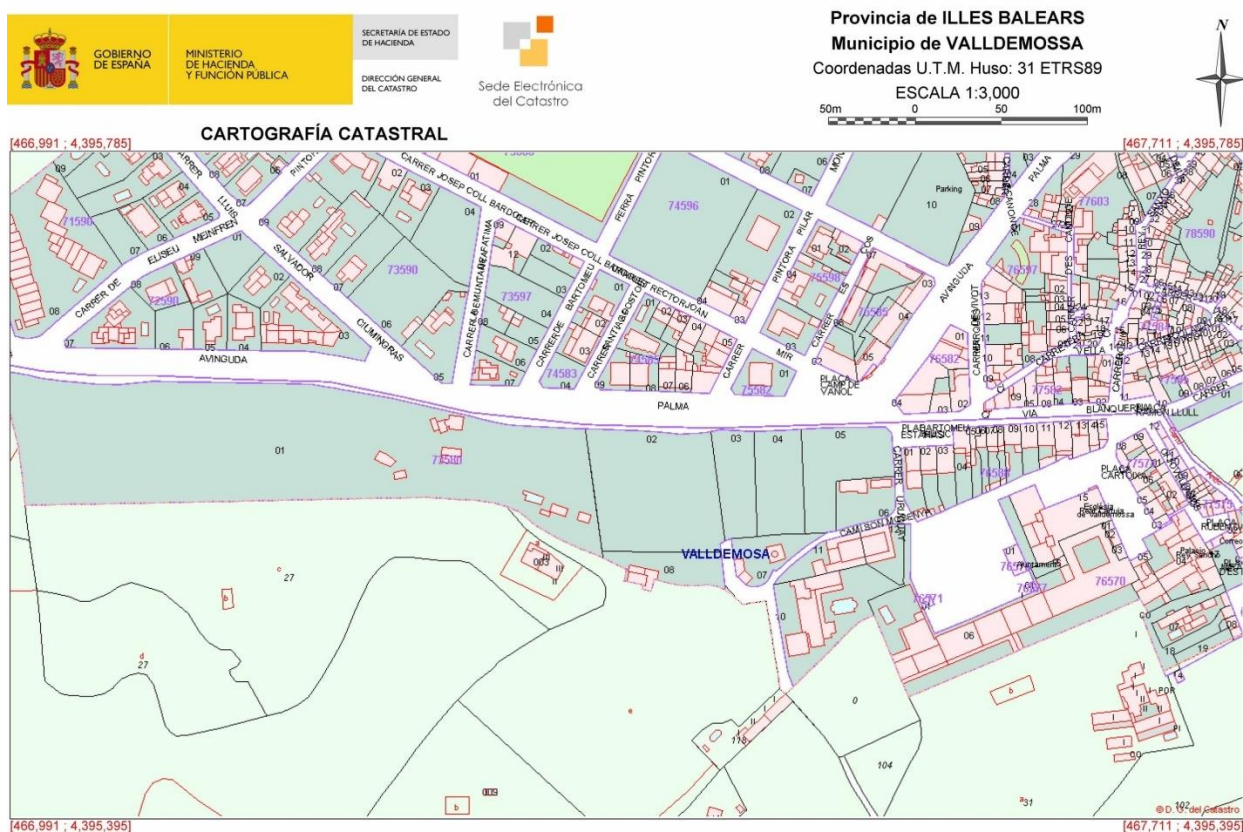
Le referències cadastrals i les superfícies son son:

| PARCEL·LA    | REFERÈNCIA CADASTRAL | SUPERFÍCIE (m2)  |
|--------------|----------------------|------------------|
| 1            | 7358001DD6975N0001HO | 22.595,00        |
| 2            | 7358002DD6975S0001WJ | 5.293,00         |
| 3            | 7358003DD6975N0001AO | 1.403,00         |
| 4            | 7358004DD6975N0001BO | 1.708,00         |
| 5            | 7358005DD6975N0001YO | 2.108,00         |
| 6            | 7358006DD6975N0001GO | 890,00           |
| <b>Total</b> |                      | <b>33.997,00</b> |


Taula 1. Referències cadastrals i les superfícies segons cadastre



Imatge 1.Parcel·les cadastrals de la UA1



Imatge 2.Mapa de cadastre



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7358001DD6975N0001HO**

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**LOCALIZACIÓN**  
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 2 Es:2 Pl:00 Pt:03  
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]


**USO PRINCIPAL**  
Residencial

**AÑO CONSTRUCCIÓN**  
1900

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**  
100,000000

**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**  
567

### INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/4000

**PARCELA CATASTRAL**

**SITUACIÓN**  
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 2  
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**  
567

**SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]**  
22.595

**TIPO DE FINCA**  
Parcela construida sin división horizontal


### CONSTRUCCIÓN

| Destino      | Escala | Planta | Puerta | Superficie m² |
|--------------|--------|--------|--------|---------------|
| VIVIENDA     | 00     | 01     |        | 77            |
| VIVIENDA     | 01     | 01     |        | 77            |
| SOPORT. 50%  | 00     | 02     |        | 14            |
| APARCAMIENTO | 00     | 03     |        | 36            |
| ALMACEN      | 00     | 01     |        | 20            |
| VIVIENDA     | 00     | 01     |        | 14            |
| DEPORTIVO    | CI     | NA     |        | 54            |
| ALMACEN      | 00     | 01     |        | 25            |
| ALMACEN      | 00     | 02     |        | 20            |
| ALMACEN      | 00     | 01     |        | 56            |
| ALMACEN      | 00     | 02     |        | 96            |
| ALMACEN      | 00     | 01     |        | 56            |
| RELIGIOSO    | 00     | 01     |        | 22            |

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Jueves , 21 de Junio de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7358002DD6975S0001WJ**

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**LOCALIZACIÓN**  
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 10 Suelo  
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]


**USO PRINCIPAL**  
Suelo sin edif.

**AÑO CONSTRUCCIÓN**  
--

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**  
100,000000

**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**  
--

### INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/1000

**PARCELA CATASTRAL**

**SITUACIÓN**  
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 10  
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**  
0

**SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]**  
5.293


**TIPO DE FINCA**  
Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Jueves , 21 de Junio de 2018





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7358002DD6975S0001WJ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 10 Suelo  
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

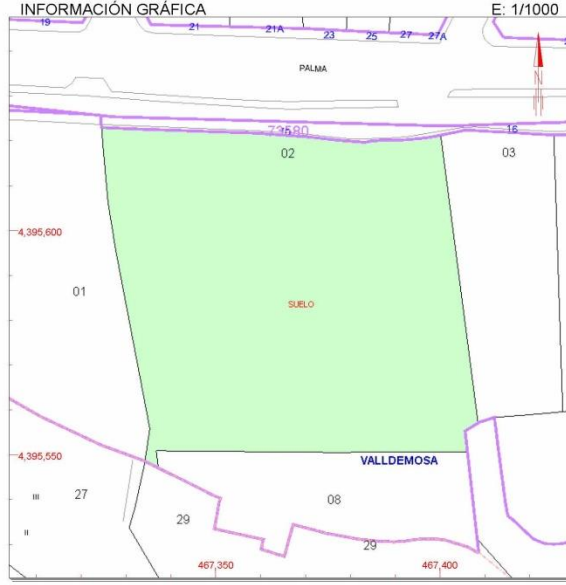
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 10  
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA: 5.293 Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 21 de Junio de 2018

467,400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7358003DD6975N0001AO**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 16 Suelo  
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --


**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 16  
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA: 1.403 Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 21 de Junio de 2018

467,450 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7358004DD6975N0001BO**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 18 Suelo**  
**07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**

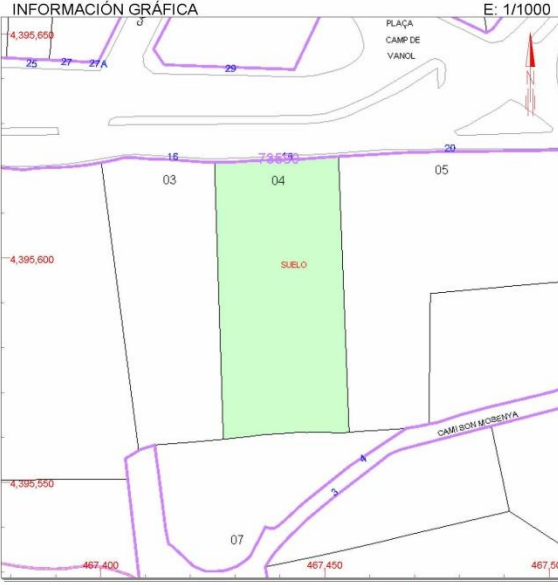
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 18**  
**VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA: **1.708 Suelo sin edificar**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Jueves, 21 de Junio de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7358005DD6975N0001YO**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 20 Suelo**  
**07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**


**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 20**  
**VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA: **2.180 Suelo sin edificar**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Jueves, 21 de Junio de 2018





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7358006DD6975N0001GO**

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**LOCALIZACIÓN**  
CM SON MOSENYA 2 Es:E Pl:00 Pt:O  
07170 VAL·LDEMOSSA [ILLES BALEARS]

**USO PRINCIPAL**  
Residencial

**AÑO CONSTRUCCIÓN**  
1930

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**  
100,000000

**SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]**  
176

### PARCELA CATASTRAL

**SITUACIÓN**  
CM SON MOSENYA 2  
VAL·LDEMOSSA [ILLES BALEARS]

**SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]**  
176


**SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]**  
890

**TIPO DE FINCA**  
Parcela construida sin división horizontal

### CONSTRUCCIÓN

| Destino  | Escala | Planta | Puerta | Superficie m² |
|----------|--------|--------|--------|---------------|
| VIVIENDA | E      | 00     | O      | 119           |
| ALMACEN  | E      | 00     | O      | 57            |

### INFORMACIÓN GRÁFICA



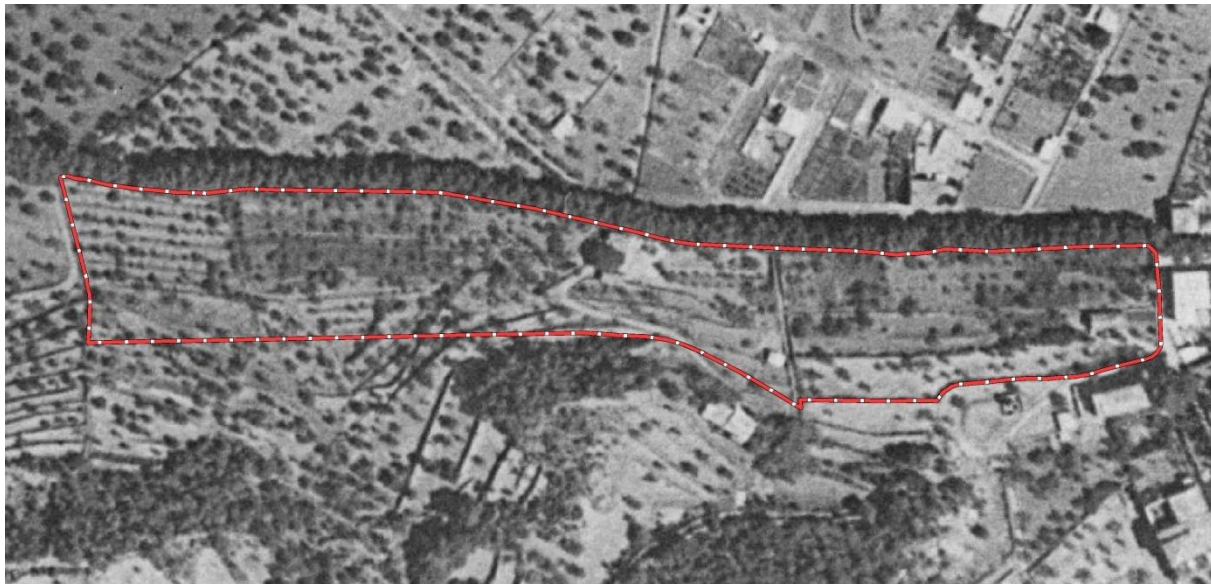
E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,550 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Jueves , 21 de Junio de 2018

Els terrenys afectats son eminentment rurals, zones arbrades i horts



Imatge 3.Fotografia aèria de 1956





Imatge 4. Fotografia aèria de 2015



Imatge 5. Fotografia de l'estat actual



Imatge 6. Fotografia de l'estat actual





Imatge 7. Fotografia de l'estat actual



Imatge 8. Fotografia de l'estat actual



Imatge 9. Fotografia de l'estat actual

## 2 Objecte i justificació de la modificació

### 2.1 Objecte de la modificació. Una modificació oportuna i convenient

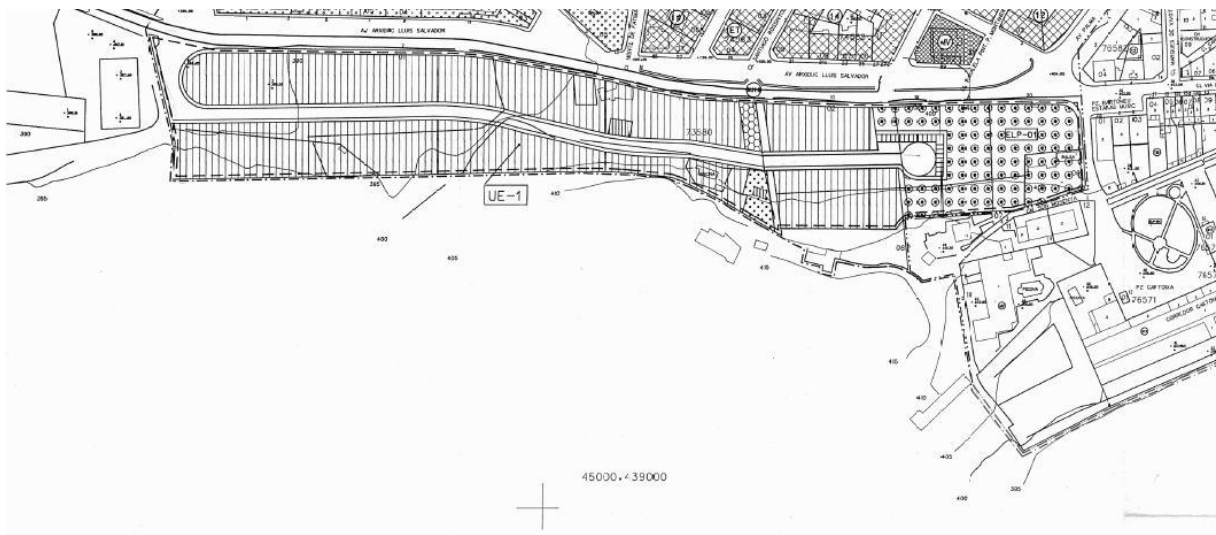
L'objecte de la modificació és el **canvi de classificació dels terrenys a sòl rústic de la unitat d'actuació n°1**.

L'**oportunitat** per afrontar ara la MP prové que des de l'aprovació de les NS, ara fa 23 anys, els propietaris d'aquesta unitat d'actuació no han donat cap passa per al seu desenvolupament. L'Ajuntament de Valldemossa té la voluntat d'eliminar aquesta unitat d'actuació entenent que passats 23 anys de la seva previsió no té sentit a dia d'avui mantenir la classificació dels terrenys com a sòl urbà per a un desenvolupament residencial extensiu en un terrenys situats en una zona excepcionalment sensible a nivell paisatgístic i patrimonial. A més s'ha de tenir en compte que el propietari de la parcel·la 7358001DD6975N0001HO que representa el 66% de la superfície de la UA1 ha manifestat reiteradament la seva voluntat de mantenir els usos rústics dels seus terrenys, amb el vistiplau de l'Ajuntament mitjançant la signatura d'un conveni.

La **conveniència** de la MP ve justificada davant l'obsolescència de les previsions de creixement de les NS de 1995 en un lloc especialment sensible al estar situat confrontant amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

### 2.2 Justificació de la modificació

Les NS de Valldemossa de 1995 varen preveure una única unitat d'actuació, la UA1, Zona residencial son Baptista.



Imatge 10. Normes Subsidiàries de Valldemossa de 1995 amb la Unitat d'actuació n°1

Els paràmetres urbanístics d'aquesta unitat d'actuació eren:

| UNITAT D'ACTUACIÓ UE-1: DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES EN REPARCEL·LACIÓ |                    |             |
|--|--------------------|-------------|
|  | NNSS VIGENTES 1995 |             |
|  | Superfície (m²)    | %           |
| Zona Residencial Extensiva Son Baptista                              | 21.148,90          | 62%         |
| Espai lliure privat  | 404,90             | 1%          |
| <b>TOTAL ZONES PRIVADES</b>  | <b>21.553,80</b>   | <b>63%</b>  |
| Espai lliure públic  | 5.279,00           | 16%         |
| Serveis urbans   | 244,80             | 1%          |
| Sistema viari  | 6.625,40           | 19%         |
| <b>TOTAL SISTEMES PÚBLICS</b>  | <b>12.149,20</b>   | <b>36%</b>  |
| Sistema viari existent   | 294,00             | 1%          |
| <b>TOTAL UA-1</b>  | <b>33.997,00</b>   | <b>100%</b> |

Així mateix els paràmetres d'edificació son els definits en el capítol octau de les Normes com a **Zona residencial extensiva de son Baptista** (art. 198-201) amb els següents paràmetres urbanístics:

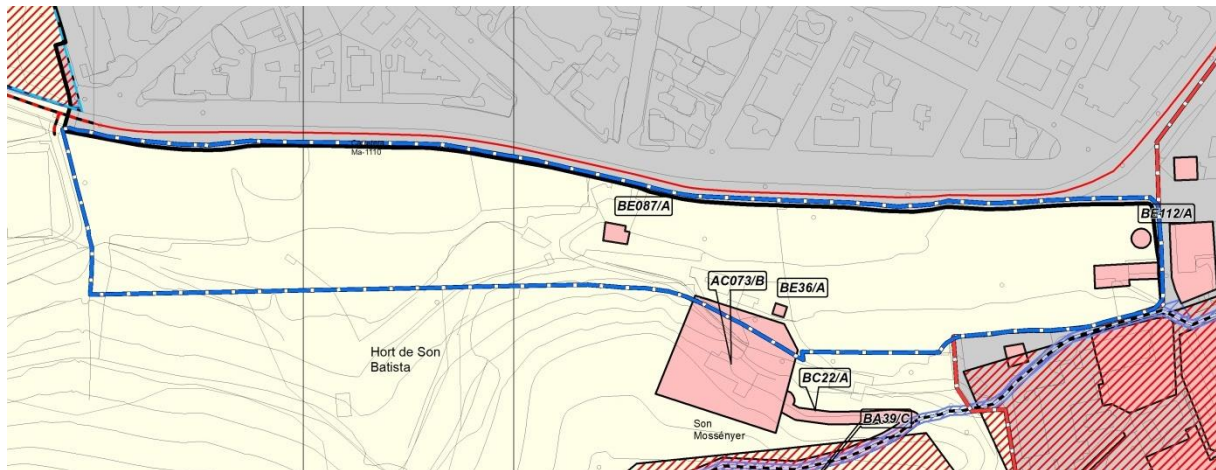
| ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA DE SON BAPTISTA |                       |    |
|--|-----------------------|----|
| Ordenació                                  | Extensiva             |    |
| Tipus                                      | Habitatge unifamiliar |    |
| Parcel·la mínima                           | 600                   | m² |
| Façana mínima                              | 20                    | m  |
| Habitatges per parcel·la                   | 1                     |    |

Considerant una superfície residencial de 21.148,90 m² tenim una capacitat de 35 habitatges (parcel·la mín. de 600m²) amb una capacitat de població de 88 habitants (2,5 habitants per habitatge)

Els espais lliure públics (5.279,00 m²) considerats a les previsions de la UA1 son sistemes locals que donarien servei a aquests potencials 88 habitants.

El sistema d'actuació previst per a aquesta Unitat d'Execució era el de compensació, sense que a dia d'avui s'hagi constituït la Junta de Compensació.

Dins els límits de la unitat d'actuació ens trobam varis elements catalogats pel **Catàleg d'elements i espais protegits de Valldemossa** (1ª A.I. BOIB Núm. 157 de 15 de novembre de 2014 – 2ª A.I. BOIB Núm. 65 de 26 de maig de 2018).



Imatge 11. Catàleg de patrimoni de Valldemossa, actualment en tramitació superposant els límits de la UA1

Els elements catalogats inclosos dins l'àmbit de la UA1 son:

- AC073/B – Son Baptista
- AC130/B - Caseta de son Mossènyer
- BE36/A – Font de la Beata (son Baptista)
- BE87/A – Molí de son Salvat



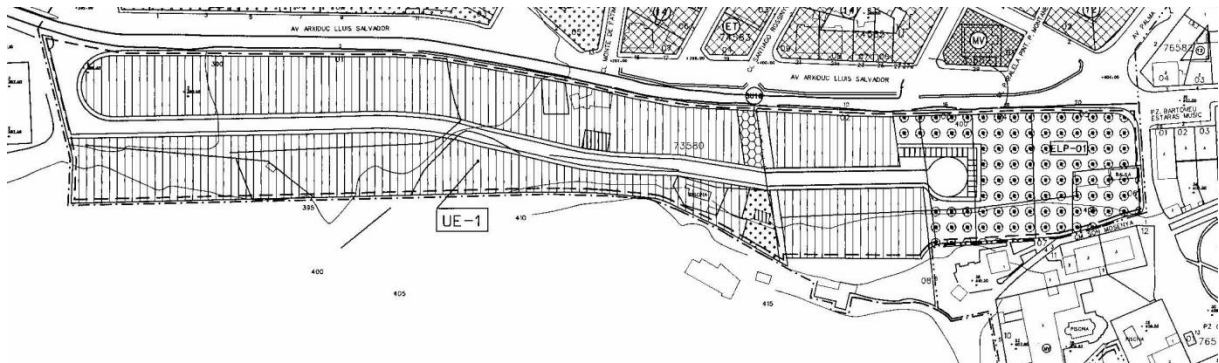
- BE112/A - Sínia de la caseta de Son Mossènyer

Així mateix els terrenys de la UA1 llinden amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

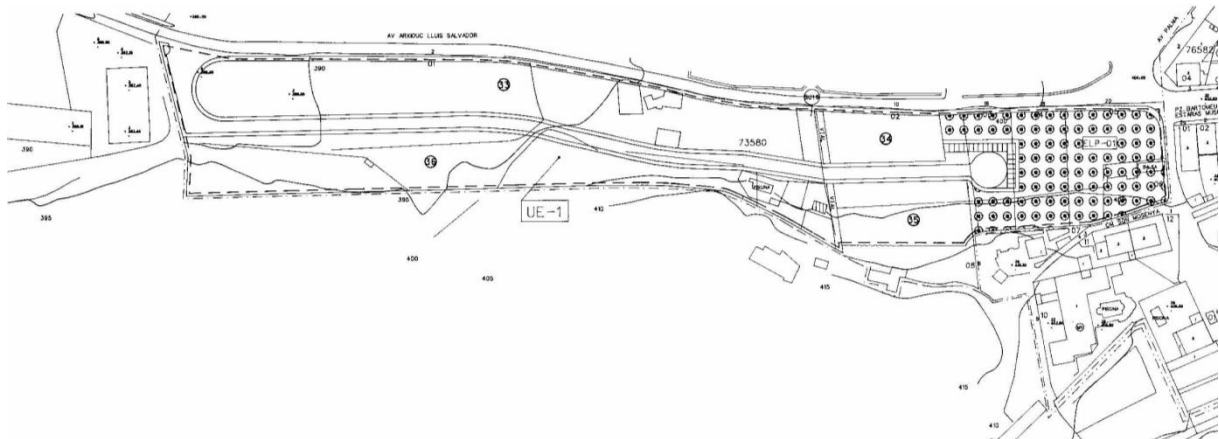
## 2.3 Descripció de la solució adoptada

La proposta és **canviar la classificació d'aquests terreny, passant de sòl urbà a sòl rústic**, reduint amb això la delimitació del sòl urbà del nucli de Valldemossa.

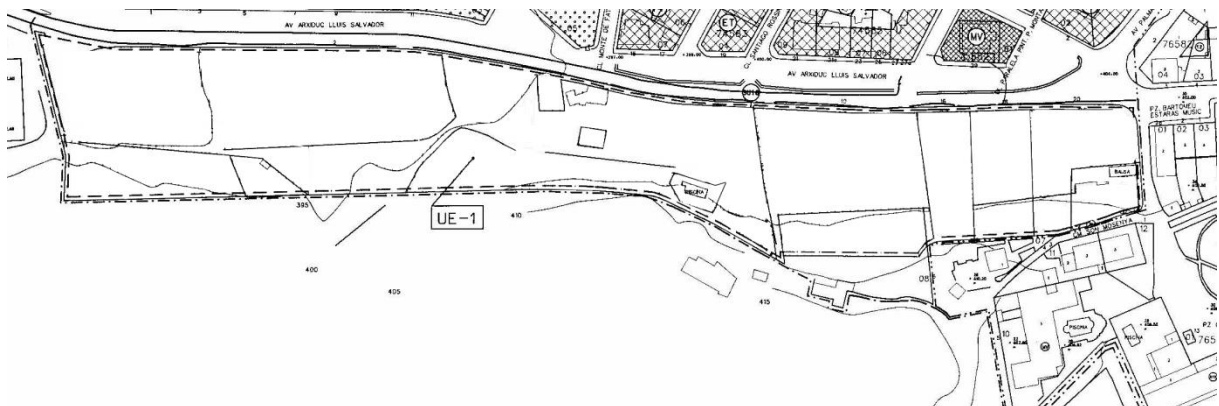
Els terrenys quedarien classificats com a sòl rústic amb la categoria de **Zona de Protecció C** d'acord a la zonificació que les NS donen als terrenys confinants de la possessió de Son Baptista que confronten amb la carretera Valldemossa-Deià, donat que els terrenys desclassificats son de conreu.



Imatge 12. Zonificació del sòl urbà segons els pla AD 5.2.3 de les NS 1995



Imatge 13. Consolidació de Son Baptista segons els pla AD 4.1.2 de les NS 1995



Imatge 14. Proposta de zonificació del sòl urbà proposat, amb el canvi de classificació de la UA1

La present MP afecta únicament a la Unitat d'Actuació UA-1 amb una superfície de 33.997m<sup>2</sup>, quant la del sòl urbà del nucli de Valldemossa es de 495.027 m<sup>2</sup>. Així doncs la superfície afectada representa menys del 7% de la total d'aquest nucli, reduint-se la superfície de sòl urbà en aquests 33.997m<sup>2</sup> i quedant en 461.030 m<sup>2</sup>

L'espai lliure públic previst per les NS de 1995 és un sistema local, per tant l'eliminació de la unitat d'actuació no redueix el ràtio d'espai lliure públic per habitant considerat a les Normes Subsidiàries.

## 2.4 Justificació legal del contingut de la modificació

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

### 2.4.1 Legislació estatal.

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

### 2.4.2 Legislació autonòmica

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM.

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa l'afecció de titulars particulars però no existeix increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Atenent a la **Disposició addicional cinquena** de la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** quan els instruments de planejament no fixin terminis per executar les obres d'urbanització previstes, s'entén que el projecte corresponent **s'ha d'aprovar en el termini de sis mesos** i les obres s'han d'executar en un termini màxim de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta llei. Aquests 6 mesos ja han transcorregut sense haver-se aprovat les obres d'urbanització.

Atenent a la **Disposició transitòria onzena** de la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** en quant al Règim de sòl urbà classificat en el

planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics, l'ajuntament corresponent conserva la **potestat d'alteració del planejament**, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui **per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic**.

S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.

Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dóna lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

#### **2.4.3 Pla territorial Insular de Mallorca**

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

### **3 Motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació de l'impacte ambiental simplificada**

Tractant-se d'un canvi de classificació d'un terrenys urbans a rústics, d'extensió reduïda i sense previsió d'executar cap tipus d'obra, aquest projecte només s'hauria de sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) si així ho decidís la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.

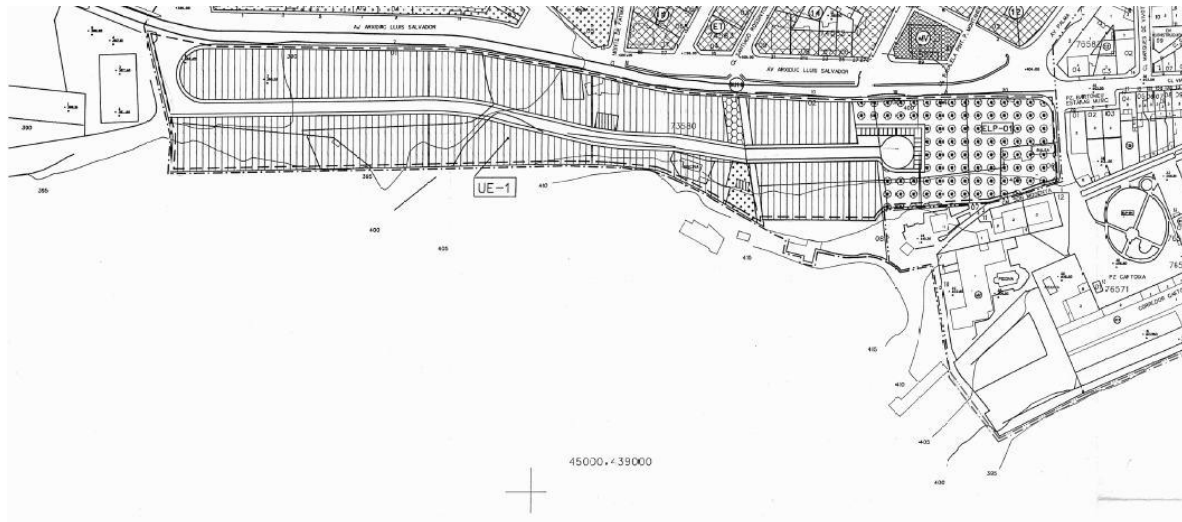
Per tot l'anterior, queda determinat que aquesta modificació puntual s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada, per a la qual cosa s'ha de presentar, segons les Lleis estatal 21/2013 i autonòmica 12/2016, un Document Ambiental Estratègic.

## 4 Descripció del medi físic

A continuació es realitza una descripció dels aspectes ambientals més rellevants directament relacionats amb el projecte, amb la finalitat d'identificar el medi receptor de les accions generades per les actuacions projectades.

### 4.1 Ordenació del sol

L'actuació projectada es troba tota inclosa dins zona urbana, concretament és la unitat d'actuació n°1, son vigents les NS de Valldemossa de 1995.



Imatge 1. Plànol de qualificació de les NS amb la previsió de la UA1







Imatge 2. Mapa IDEIB. Geologia

#### 4.4 Medi biològic

Valldemossa està envoltada per un paisatge amb alts valors en quant al medi biològic. Concretament els terrenys que es volen recllassificar són horts agrícoles.

#### 4.5 Medi socioeconòmic

El nucli de Valldemossa té una gran dependència del turisme, pel seu enclavament, la seva fisonomia i també pels seus elements patrimonials, com la Cartoixa.

#### 4.6 Medi perceptual

Els terrenys afectats no canviaran l'ús agrícola actuals. La proposta representa una millora al no alterar el medi i conservar-lo tal com és i evitar els possibles impactes paisatgístics que provocaria el desenvolupament residencial previst a les NS de 1995.

## **5 Avaluació dels possibles efectes sobre l'entorn**

### **5.1 Identificació de les actuacions susceptibles de generar impacte**

No hi ha cap actuació a fer per la qual cosa no es genera cap impacte.

### **5.2 Detecció i identificació dels impactes potencials**

#### **5.2.1 Impactes derivats de de l'execució de la via i de les voreres**

No s'executen noves vies ni voreres

##### **5.2.1.1 Impactes derivats del moviment de terres**

No hi ha moviments de terres.

##### **5.2.1.2 Impactes derivats de l'execució dels serveis**

No n'hi ha execució de serveis.

##### **5.2.1.3 Impactes derivats de la pavimentació**

No es pavimenta res.

##### **5.2.1.4 Impactes derivats de la fase de funcionament**

No n'hi ha.

##### **5.2.1.5 Impactes derivats de la no actuació**

Conservar l'espai tal com està permet que l'entorn conservi la seva identitat i atorgui a la Cartoixa la importància que es mereix. La conseqüent millora ambiental i paisatgística que això suposa per un entorn immediat.

##### **5.2.1.6 Altres impactes**

No es preveuen efectes significatius sobre medi terrestre.

## 6 Estudi d'alternatives

L'anàlisi de les diferents alternatives permet considerar, en les primeres fases de l'estudi, que el projecte amb menys impacte i més integrat amb el seu entorn és l'alternativa 0.

S'han estudiat 3 alternatives que són les següents.

- Alternativa 1: Manteniment de la UA1 segons les NS de 1995
- Alternativa 2: Canvi de classificació parcial de la UA1
- Alternativa 3: Canvi de classificació total de la UA1

## 6.1 Alternativa 1: Manteniment de la UA1 segons les NS de 1995

Aquesta alternativa implica mantenir les previsions de les normes subsidiàries de 1995, ja fa 23 anys, on es proposava el desenvolupament d'una unitat d'actuació vora la carretera amb una capacitat de població de 88 habitants (2,5 habitants per habitatge).

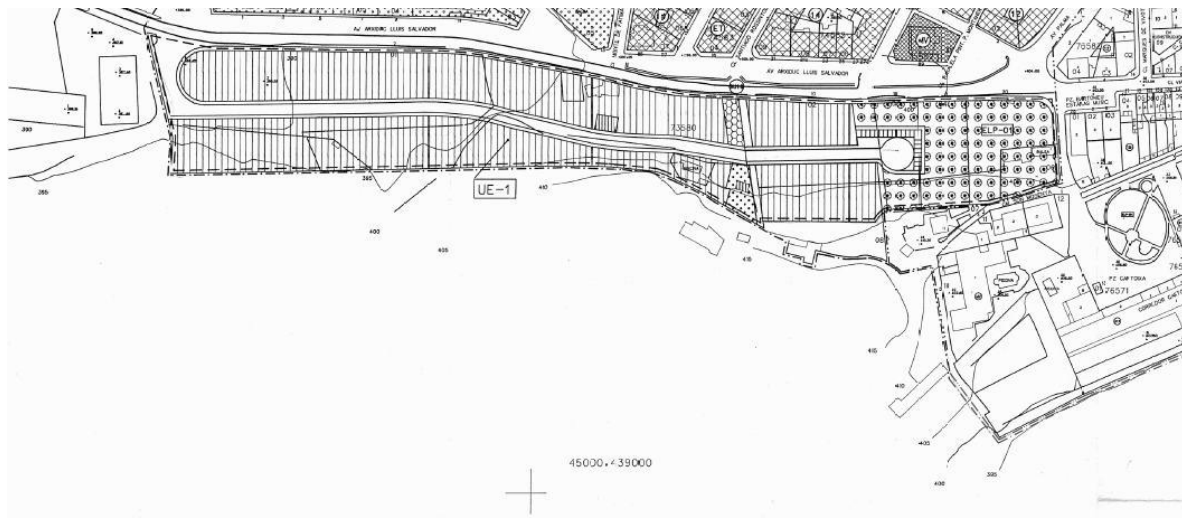
### Inconvenients:

- Desenvolupament residencial extensiu en un terrenys situats en una zona excepcionalment sensible a nivell paisatgístic i patrimonial, confrontant amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

### Avantatges:

- Cessió gratuïta dels sistemes i part dels terrenys lucratis a l'Ajuntament.

Aquesta alternativa queda descartada pels inconvenients que provoca. A més l'Ajuntament de Valldemossa té la voluntat d'eliminar aquesta unitat d'actuació entenent que passats 23 anys de la seva previsió i sense que hi hagi hagut cap passa per al seu desenvolupament per part dels promotors



Imatge 2. Alternativa 1. Mantenir la UA1 segons les previsions de les NS de 1995



## 6.2 Alternativa 2: Canvi de classificació parcial de la UA1

Aquesta alternativa preveu la modificació dels límits de la UA reduint la seva superfície, fent un canvi de classificació de la parcel·la 7358001DD6975N0001HO de 22.595 m<sup>2</sup> a sòl rústic i manteniment de la resta com a unitat d'Actuació

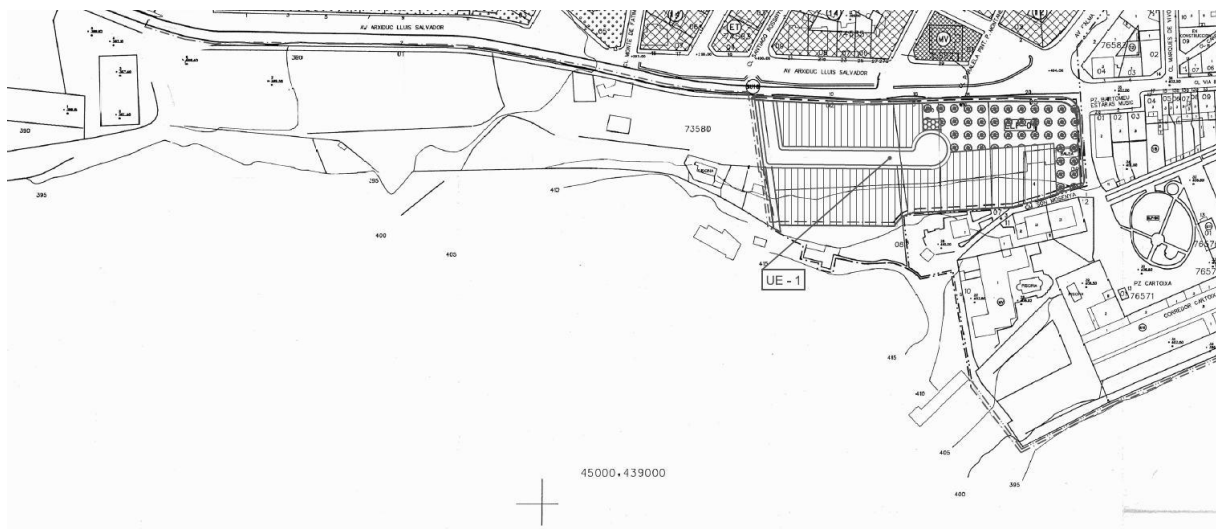
### Inconvenients:

- Desenvolupament residencial extensiu parcial en un terrenys situats en una zona excepcionalment sensible a nivell paisatgístic i patrimonial, confrontant amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

### Avantatges:

- Cessió gratuïta dels sistemes i part dels terrenys lucratius a l'Ajuntament.

És una opció intermitja on es considera la voluntat del propietari de la parcel·la 7358001DD6975N0001HO de voler sortir de la unitat d'actuació.



Imatge 3. Alternativa 2 amb el Canvi de classificació parcial de la UA1

### 6.3 Alternativa 3: Canvi de classificació total de la UA1

Aquesta tercera alternativa proposa el canvi total de la classificació dels terrenys de la UA1 que passarien a ser sòl rústic.

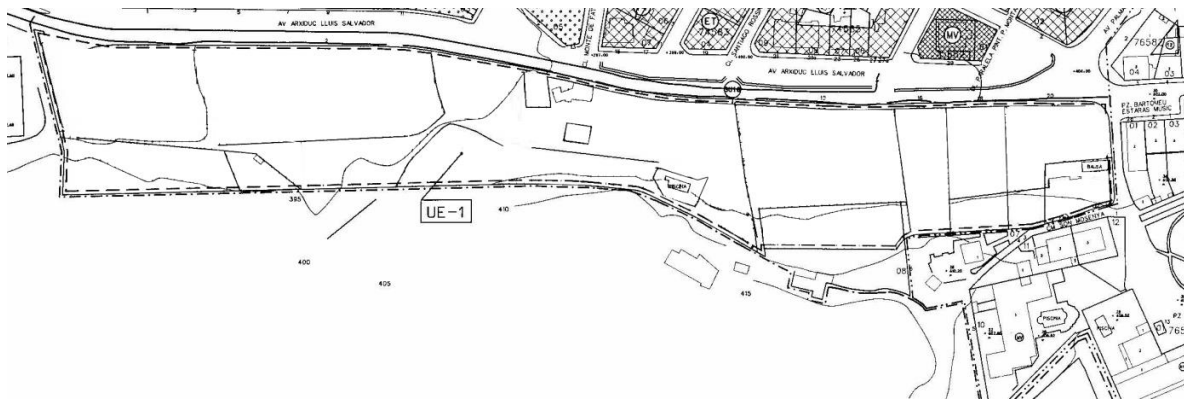
#### Inconvenients:

- L'Ajuntament no obtindrà la cessió dels sistemes i part dels terrenys lucratiu a l'Ajuntament.

#### Avantatges:

- Evitar el desenvolupament residencial extensiu en un terrenys situats en una zona excepcionalment sensible a nivell paisatgístic i patrimonial, confrontant amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

Aquesta alternativa es considera la més adequada a nivell ambiental, paisatgístic i patrimonial.



Imatge 4. Alternativa 3 amb el canvi de classificació total de la UA1 a sòl rústic.

### 6.4 Justificació de l'alternativa adoptada

Una vegada analitzades les tres alternatives exposades en aquest capítol, **s'ha decidit adoptar l'alternativa 3** per les raons següents:

- S'evita el desenvolupament residencial extensiu en un terrenys situats en una zona excepcionalment sensible a nivell paisatgístic i patrimonial, confrontant amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

## **6.5 Avaluació dels efectes previsibles**

Es considera que no és necessari identificar els factors del medi on es realitza el canvi de classificació, doncs es preserven els usos rurals dels terrenys actuals que bàsicament són horts sense preveure cap tipus d'obra a realitzar.

Al no executar cap tipus d'obra no es consideren factors ni en fase de construcció ni en fase d'explotació.

## **7 Mesures preventives i correctores**

Les mesures preventives, correctores o compensatòries consisteixen en modificar les previsions del projecte o afegir-hi elements nous que evitin, disminueixin, modifiquin o compensin l'efecte de l'esmentat projecte en el seu entorn. En definitiva, es tracta de millorar el projecte per tal d'assolir una correcta integració ambiental.

Al preservar els usos rurals dels terrenys actuals que bàsicament son horts no es preveuen mesures preventives ni correctores.

## 8 Pla de seguiment

El pla estableix la forma de fer el seguiment que garanteixi el compliment de les mesures preventives o correctores contingudes en aquesta memòria ambiental.

Al no preveure cap d'obra a realitzar i preservar els usos rurals dels terrenys actuals que bàsicament son horts no es considera necessari elaborar un pla de seguiment.



## 9 Conclusions

Aquest estudi ha realitzat un anàlisi dels impactes derivats del canvi de classificació dels terrenys de la UA1 de Valldemossa redactat per l'arquitecte **Jaume Luis Salas**, a petició de l'**Ajuntament de Valldemossa**.

L'objecte és el manteniment dels usos actuals dels terrenys rústics, eliminant la previsió de creixement residencial que feren les Normes Subsidiàries de Valldemossa ara fa 23 anys, en uns terrenys sensibles a nivell paisatgístic i patrimonial, vora el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

No es consideren impactes negatius perquè no es preveu l'execució de cap obra.

També s'ha analitzat l'impacte de la NO ACTUACIÓ i s'ha arribat a la conclusió que es produiria un impacte negatiu important en cas d'adoptar aquesta solució.

S'aporta informació per facilitar la presa de decisions de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears segons els criteris de l'annex 4 de la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Dins l'article 9 es fa referència als criteris que segueix la **Comissió de Medi Ambient de Illes Balears** per determinar si els plans que se sotmeten a avaluació ambiental estratègica simplificada s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, i que es relacionen a l'Annex 4. Es dona informació sobre cada un dels criteris

Es considera, per tot l'anterior, un IMPACTE POSITIU sobre el medi ambient. En definitiva, tot tenint en compte la informació aportada en els capítols anteriors, així com els criteris exposats en l'apartat anterior, es considera **ambientalment viable**.

Finalment, en consideració al que s'ha tractat anteriorment, la revisió dels criteris per determinar si els plans que se sotmeten a avaluació ambiental estratègica simplificada s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, i que es relacionen a l'Annex 4 de la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, es proposa que aquest **canvi de classificació a sòl rústic dels terrenys de la UA1** es consideri **no sotmesa a avaluació ambiental estratègica ordinària**.

Valldemossa, juliol de 2018

Per l'equip redactor,

Sgt: **Jaume Luis Salas**

Arquitecte