



GABINET d'ANÀLISI  
AMBIENTAL i TERRITORIAL

Carrer d'Alfons el Magnànim 2 Escala  
A.1r-B. E-07004 Palma. Illes Balears

Tel. 971461 708 – Fax 971468052  
[empresa@gaat.es](mailto:empresa@gaat.es) - [www.gaat.es](http://www.gaat.es)

## AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE  
MALLORCA

INFORME SOBRE EL SÒL FORESTAL PROTEGIT DEL  
PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT (2000).



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT SL

Octubre 2014



## ÍNDEX

0	INTRODUCCIÓ	4
1	COMPARACIÓ DE LA DELIMITACIÓ D'ESPAIS FORESTALS DEL PLANEJAMENT I DE L'ÚS I VOCACIÓ DELS TERRENYS	5
2	LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SUPRAMUNICIPAL	11
3	PROPOSTA D'ORDENACIÓ	12
4	CONCLUSIONS	15
5	ANNEX CARTOGRÀFIC	16

## 0 INTRODUCCIÓ

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el 30 de maig de 2014, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

*“1er.- Suspendre la Revisió de les Normes Subsidiàries de Costitx fins que no s'esmenin, de conformitat amb les consideracions de l'informe del Servei d'Urbanisme de 16 de maig de 2014, les següents deficiències: (...)”*

Entre aquestes deficiències hi ha la següent:

*“14. Recuperar com a SRP-F els torrents i terrenys que han passat a sòl rústic comú.”*

Aquesta deficiència implica recuperar l'ordenació per aquells sòls que el planejament vigent de 2000 qualificava com a Sòl Forestal Protegit.

Un dels espais afectats per aquesta qualificació del planejament vigent és un espai situat darrere del Cementiri, al nord-oest del nucli de Costitx, i a l'oest del camí vell de Binissalem, que no ha té un ús ni una vocació forestal. Precisament, és en relació a aquesta qualificació i aquests terrenys que es fa el present informe. La resta de terrenys que tenen la qualificació forestal protegit s'ajusten en major o menor mesura a la definició d'aquesta categoria (com es pot observar al plànol adjunt de Planejament vigent. Àrees protegides) però pel que fa als terrenys en qüestió no existeix adequació entre la categoria de forestal protegit i els seus valors i vocació.



**Àmbit d'estudi de l'informe. ORTOFOTO 2006. Font: SITIBSA**

Els objectius de l'informe es resumeixen a continuació:

- Comparar la delimitació de Sòl Forestal Protegit del planejament municipal de 2000 i l'ús i la vocació forestal dels terrenys
- Fer una proposta de qualificació i d'ordenació adequada d'aquests terrenys de sòl rústic, en funció dels seus valors ambientals i paisatgístics i de la legislació i planificació supramunicipal.

# 1 COMPARACIÓ DE LA DELIMITACIÓ D'ESPais FORESTALS DEL PLANEJAMENT I DE L'ÚS I VOCACIÓ DELS TERRENYS

## Planejament vigent.

L'instrument d'ordenació urbanística general actualment vigent al municipi de Costitx és el Text Refós de les Normes Subsidiàries (NS), aprovades amb el compliment de les prescripcions per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca el 17 de novembre de 2000.

Una de les categories en sòl rústic que definien les Normes Subsidiàries de 2000 era el sòl forestal protegit, que queda definit i regulat als articles següents de la **normativa**.

*"Article 46 Qualificació (...)*

- a) Sòl forestal protegit (ANEI segons la Llei 1/1991 de 30 de Gener i Normativa sobre zones d'alzinar protegides)."

*"Article 49. Sòl forestal protegit.*

*Correspon a les zones forestals d'alzinars i pinars, així com els torrents. Aquest terreny es considera inedificable, sota cap concepte. Donades les dimensions de les àrees protegides, qualsevol edificació d'ús estrictament forestal pot edificar-se fora de la zona.*

*Adaptant la matriu d'usos de les Directrius d'Ordenació Territorial (D.O.T) al sòl forestal protegit, assimilant-lo a un A.A.N.P., els usos permesos o condicionants seran:*

*1. Usos permesos:*

- Sector primari: activitats extensives.
- Altres: protecció i educació ambiental.

*2. Usos condicionats:*

- Sector primari: Activitats intensives que no comportin la construcció d'instal·lacions fixes o mòbils agressives amb l'àmbit de protecció.

*Tots els altres usos estaran prohibits en aquest sòl, amb les excepcions que estableixi el Pla Territorial Parcial."*

Per la seva banda, la **memòria justificativa** del planejament no feia cap menció específica a la categoria de sòl forestal protegit, només feia referència a l'ordenació del sòl no urbanitzable amb la següent redacció:

*"La no existència d'un planejament local en sòl rústic fa necessària la redacció de normes per a la seva protecció en un moment de gran pressió urbanística sobre aquest tipus de sòl.*

*L'instrument que hauria de condicionar i protegir el creixement del sòl no urbanitzable o rústic en la comarca del Pla, és el denominat "Pla territorial del Pla de Mallorca". Aquest "Pla d'es Pla", està en aquest moment en fase de tramitació paralitzada, a l'espera de les Directrius d'Ordenació Territorial. A causa d'aquest retràs a l'aprovació del "Pla d'es Pla", el sòl no urbanitzable del terme de Costitx està subjecte a una legislació urbanística sectorial (Llei del Sòl Rústic, Llei d'Espais Naturals), que per el seu caràcter general, no suposen una garantia de protecció dels valors paisatgístics i patrimonials del sòl rústic de Costitx.*

*Així i tot, les mesures proteccionistes i conservacionistes, tot i sent necessàries, no són suficients com a únic contingut de les Normes en el Sòl No Urbanitzable. No es tracta de basar la Normativa Urbanística en limitacions o prohibicions de l'ús o de les activitats, sinó que es tracta d'adequar-les als nous usos i espais en conseqüència amb el paisatge. Per això, les*

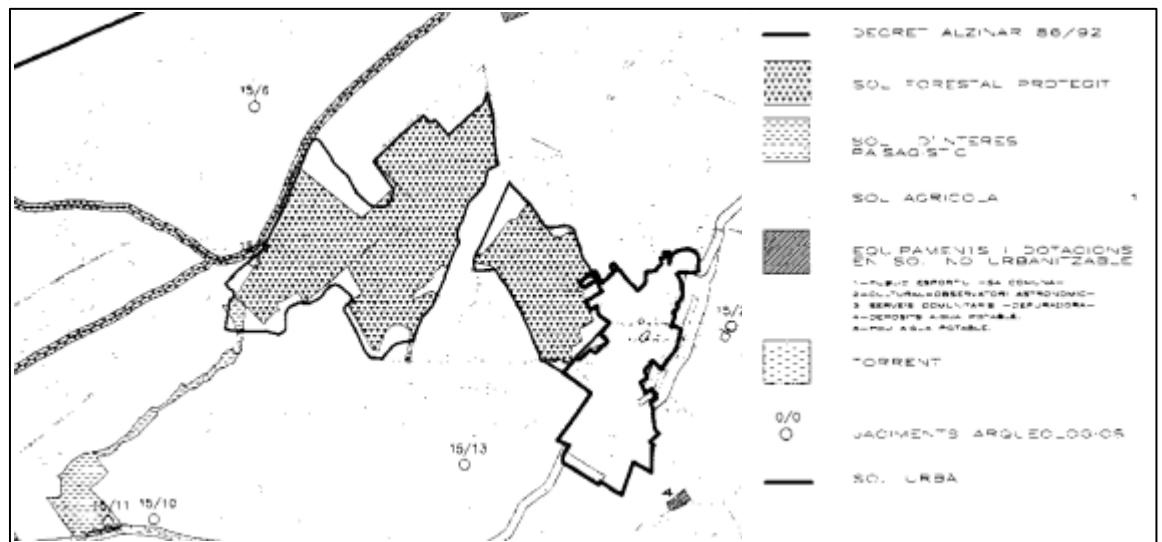
*Normes Subsidiàries inclouen en la seva documentació els camins públics existents en sòl rústic, així com la recuperació i creació d'altres; la situació i catalogació dels elements arqueològics, històrics i culturals existents en el sòl no urbanitzable i la millora i ampliació d'equipaments culturals i esportius que millorin i ampliïn les infraestructures necessàries per revaloritzar el territori i fomentar activitats capaces de desenvolupar i reforçar l'identitat del territori."*

De l'anterior redacció de la memòria no es pot justificar la delimitació dels espais definits com a sòl forestal protegit, i a la definició que es fa a l'article 49 de la normativa, aquests espais es delimiten en funció dels seus valors forestals, de fet diu que es corresponen a les zones forestals d'alzinars i pinars, així com els torrents.

Pel que fa a l'ordenació aplicable a aquests espais i tal com es desprèn de l'article 49, s'assimilen a un AANP. Només es permeten activitats extensives i de protecció i educació ambiental. I les activitats del sector primari intensives que no comptin amb la construcció d'instal·lacions fixes o mòbils, la resta d'usos estan prohibits, però amb les excepcions que estableixi el pla territorial.

Per a la seva banda a la **cartografia** del planejament vigent hi ha els següents plànols:

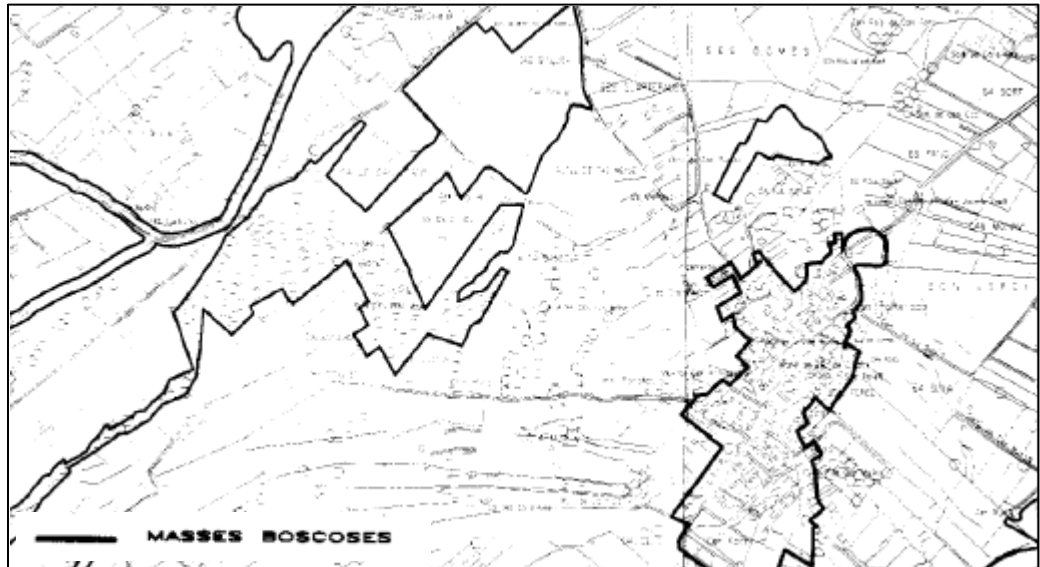
- **Plànol d'Estructura del Territori NNSS. Sòl rústic. 03. Escala 1:10.000.** Delimita les diferents categories de sòl rústic del municipi, entre elles la qualificació de Forestal Protegit. Així mateix inclou també la delimitació d'alzinars protegits en virtut del Decret 86/92. Els terrenys objecte d'anàlisi queden recollits en aquest plànol com a Forestal Protegit i continguts dins un àmbit d'alzinar del derogat Decret 86/92, que posteriorment el decret 130/2001 va eliminar.



- **Plànol d'Estructura del Territori NNSS. Sòl rústic. Zona A. Escala 1:5.000.** Inclou la mateixa informació que el plànol citat al paràgraf anterior, però a una escala més precisa, 1:5.000. Així els terrenys objecte d'estudi queden recollits com a Forestal Protegit i continguts dins l'àmbit d'alzinar del derogat Decret 86/92, que posteriorment el decret 130/2001 va eliminar.
- **Plànols d'Informació Zona A. Estructura del Territori NNSS. Sòl Rústic. 1:5.000.** Aquest plànol inclou la delimitació de les masses boscoses del



municipi, entre les quals no queda recollit l'àmbit de darrere del cementiri que el decret d'alzinars 86/1992 delimitava com a alzarar protegit.



#### **Valors ambientals dels terrenys**

S'adjunten en aquest document dos plànols que creuen la delimitació dels sòls forestals protegits del planejament del 2000, amb els usos del sòl de 2012, i amb una fotografia aèria de 2006.

- ***Plànol d'Informació i Diagnosi. Planejament vigent. Àrees Protegides. Escala 1:15.000.*** Aquest plànol inclou la delimitació del Sòl Forestal Protegit del Planejament vigent i el Sòl d'Interès Paisatgístic. Aquestes categories es creuen amb cartografia d'usos del sòl, elaborada a partir de l'ORTOFOTO de 2012. D'aquesta manera es poden comprovar els desajustaments que es produeixen entre la protecció del sòl i el seus valors i vocació.
- ***Plànol d'Informació i Diagnosi. Planejament vigent. Àrees Protegides i ORTOFOTO. Escala 1:15.000.*** Aquest plànol inclou la delimitació del Sòl Forestal Protegit del Planejament vigent i el Sòl d'Interès Paisatgístic, que són creuats amb l'ORTOFOTO de SITIBSA de 2006.

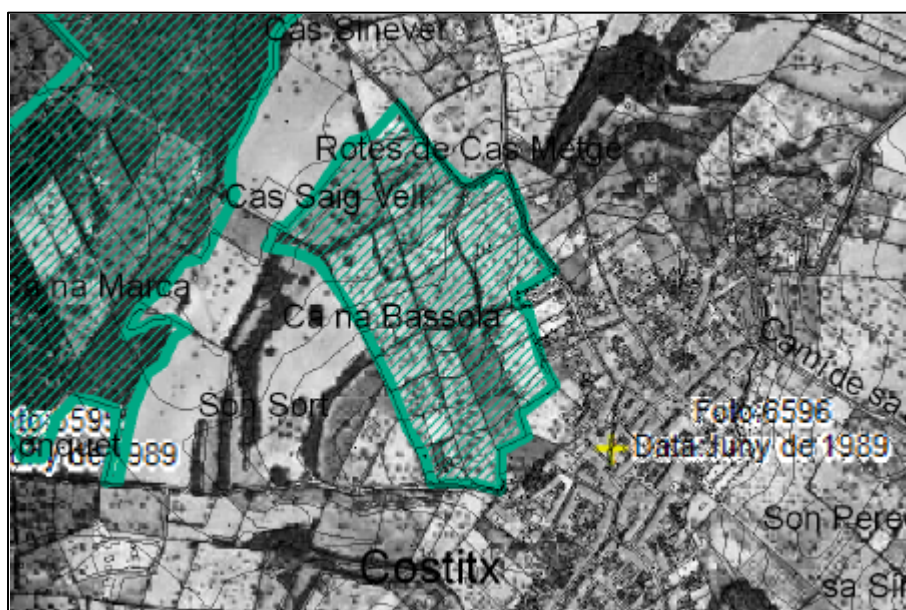
En els plànols mencionats es pot comprovar que existeixen algunes incongruències:

- Sòls amb usos forestals sense protecció, que no estan delimitats com a forestal protegit.
- Sòls amb usos diferents forestals o torrents amb qualificació de forestal protegit.

El cas més evident d'aquest darrer punt és un de la zona oest del nucli de Costitx, darrere el cementiri. En el planejament vigent aquesta àrea té la qualificació de sòl forestal protegit i la seva vocació i el seu ús és agrícola. És cert que hi ha una parcel·la de l'àmbit que sí que podria tenir la consideració d'ús forestal, terrenys agrícoles abandonats i ocupats per vegetació natural, però la major part de l'àmbit no. Tot l'àmbit té una superfície de 8,11 ha, de les quals només podrien tenir la consideració d'ús forestal, com es pot comprovar a la cartografia adjunta, 0,97 ha. La resta de terrenys que tenen la qualificació forestal protegit del municipi es poden ajustar en major o

menor mesura a la definició d'aquesta categoria, però pel que fa als terrenys en qüestió no hi ha cap explicació lògica.

A continuació s'inclouen dues figures amb la delimitació d'aquest àmbit, i les ORTOFOTO de 1989 i 1956, que demostren que aquests terrenys no eren forestals abans de l'aprovació de les NS del 2000, tampoc ho són després com es demostra als dos plànols adjunts a l'informe.



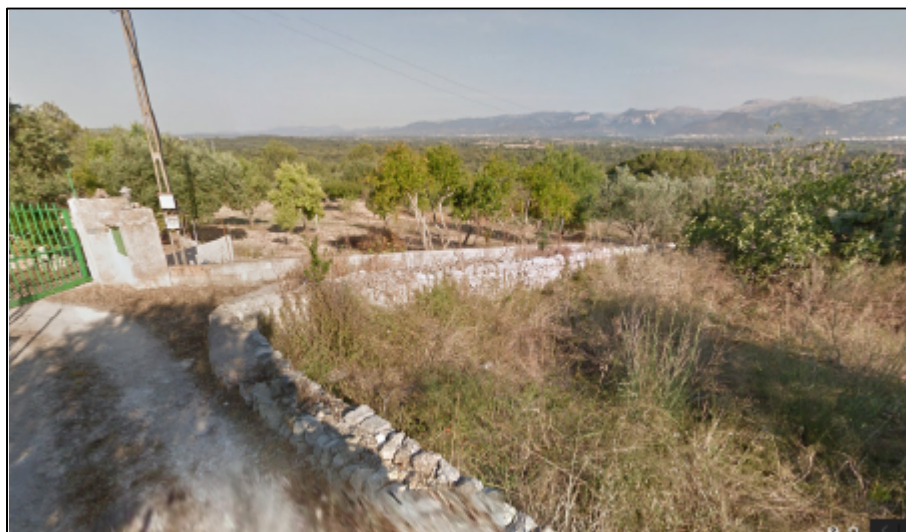
**Delimitació de l'àmbit de Forestal Protegit de darrere el Cementiri, amb ORTOFOTO de 1989. Font: SITIBSA**



**Delimitació de l'àmbit de Forestal Protegit de darrere el Cementiri, amb ORTOFOTO de 1956. Font: SITIBSA**

S'inclou també una fotografia on es poden veure els usos agrícoles, presa des del carrer de la Creu.

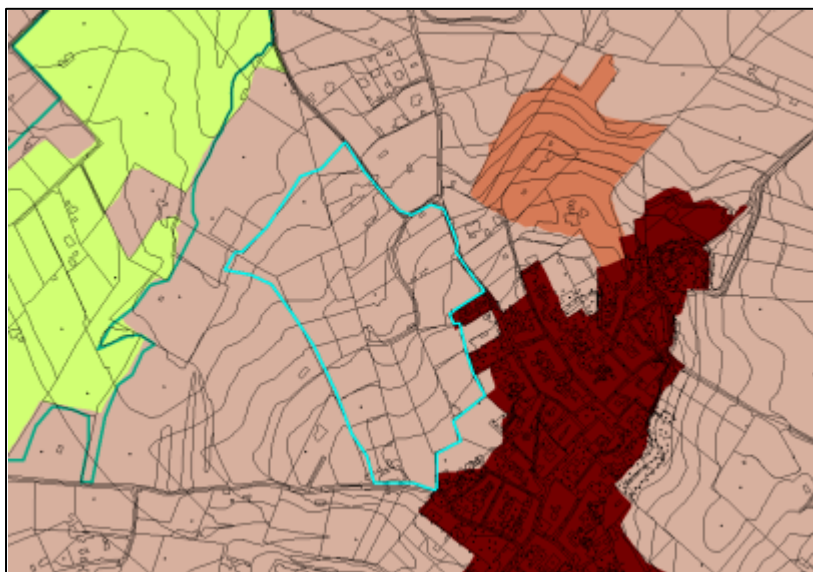




**En primer terme els terrenys de darrere el cementiri  
qualificats com a Forestal Protegit pel planejament del 2000**

Altres aspectes ambientals d'aquests terrenys que s'han considerat són:

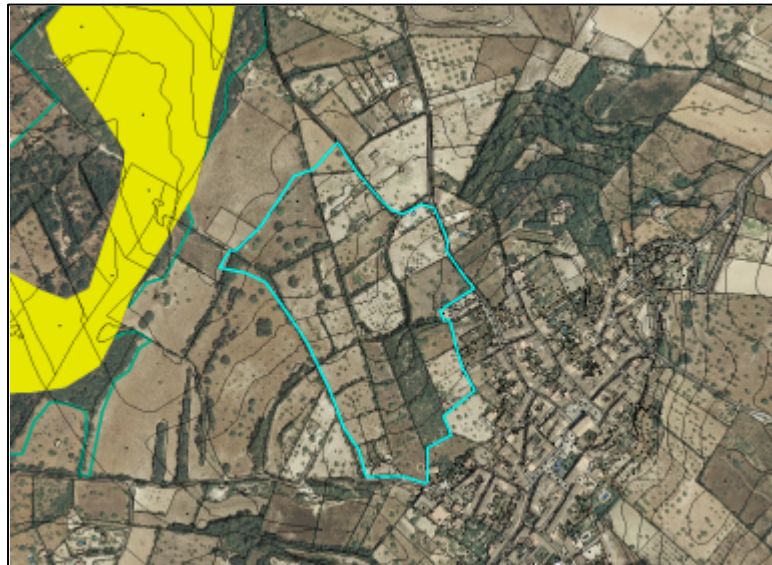
- El mapa forestal de les Balears no delimita cap tipus de terreny amb aquest ús, a l'àmbit estudiat.



- BOSC
- AFM. (BOSQUETS)
- AGRÍCOLA I PRATS
- ARTIFICIAL

**Mapa Forestal de les Illes Balears. Font: SITIBSA**





- No hi ha cap hàbitat prioritari o no prioritari, delimitat segons la cartografia disponible a de la CAIB 2011, de la Directiva Hàbitat (Directiva 92/43/CEE). Existeix a les immediacions una àrea de Cneoro tricocci - Ceratonia siliquae, però en cap cas afecta l'àmbit d'estudi.



Cneoro tricocci - Ceratonietum siliquae

**Mapa d'hàbitats 2011 de les Illes Balears. Font: SITIBSA**

La llei d'espais naturals 1/1991 que delimita ANEI i ARIP, no té afecció al municipi de Costitx, excepte pel que fa a la delimitació d'alzinars en virtut del Decret 130/2001 de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5000 de les àrees d'alzinar protegit.

- |   |   |
|---|---|
|  | ANEI d'Alt Nivell de Protecció (AANP). PTI i Decret 130/2001 de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5000 de les àrees d'alzinar protegit. |
|  | At d'Harmonitzacio (PTI)  |
|  | Sol rústic de Règim General (PTI)   |
|  | Àrees de desenvolupament. S. Urbà (PTI)   |

**GABINET d'ANÀLISI  
AMBIENTAL i TERRITORIAL**

### 3 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Com ja s'ha esmentat anteriorment, el planejament municipal de l'any 2000 qualificava aquests terrenys com a sòl forestal protegit i els ficava dins l'àmbit de l'alzinar protegit delimitat pel Decret 86/92. La definició que fa la normativa per aquesta categoria de sòl és la que fa l'article 49 de les NS vigents: *"Correspon a les zones forestals d'alzinars i pinars, així com els torrents"*. Atès que els terrenys de darrere el cementiri no tenien aquest ús quan es va aprovar el planejament del 2000, ni el tenien abans, ni l'han tengut després, es considera que aquesta delimitació es va fer per error i per ajustar-se a la delimitació errònia que en aquells moments feia el Decret 86/92 de delimitació d'alzinars. Per tot plegat, s'estableixen una sèrie de criteris per a la nova ordenació dels terrenys i es fa una proposta.

Es proposen els següents criteris per a l'ordenació dels terrenys de darrere del Cementiri.

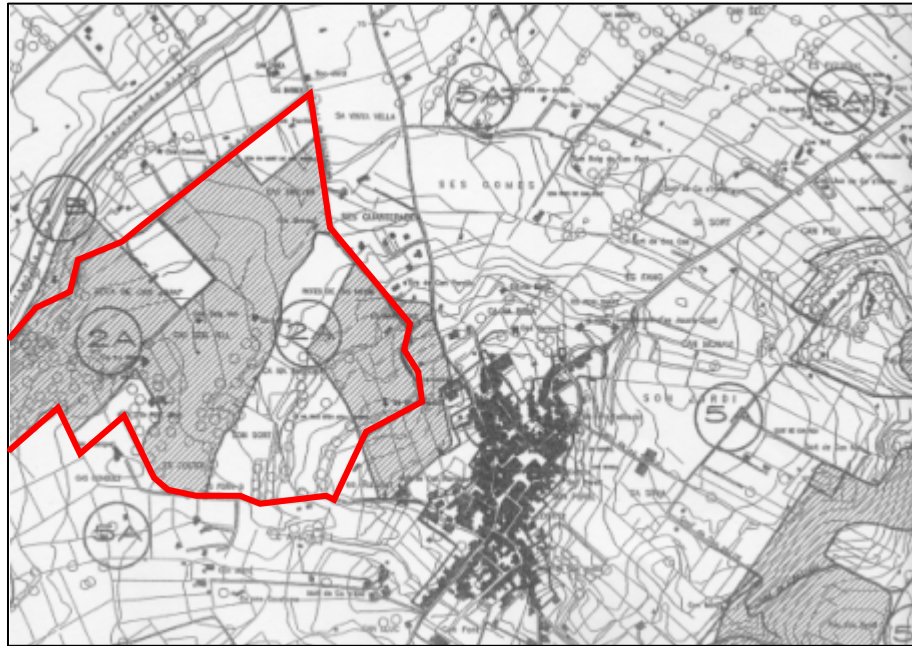
- Ordenar adequadament els terrenys en funció dels seus usos i la seva vocació
- Els terrenys forestals existents a l'àmbit de darrere el cementiri han de tenir una qualificació ajustada als seus valors naturals i forestals. Es tracta d'aquells àmbits amb masses forestals de pinar, alzinar o altres i dels torrents.
- Els terrenys de l'àmbit que tenen valors paisatgístics, si escau, s'han d'ordenar adequadament amb una qualificació que en permeti la seva protecció. En relació a l'anterior s'ha de dir que s'haurien d'escollir zones limítrofs i que circumden les AANP.
- A la resta de terrenys amb usos agrícoles se'ls ha d'assignar una qualificació adequada al seu ús agrícola.

En aquest sentit, cal mencionar que al **document d'avanç** de les NNSS vigents s'incorporava un plànol en el qual es delimitaven, a part de l'AANP-alzinar protegit que es va acabar aprovant definitivament, les àrees definides en el Pla territorial parcial del Pla, que en aquells moments s'estava redactant, un pla que finalment no es va aprovar mai. L'àmbit es veu afectat per dues àrees de les delimitades en aquell document:

- Àrees d'interès paisatgístic forestal (2A)
- Àrees rústiques agrícoles (5A)



Tal com apareix al següent plànol.



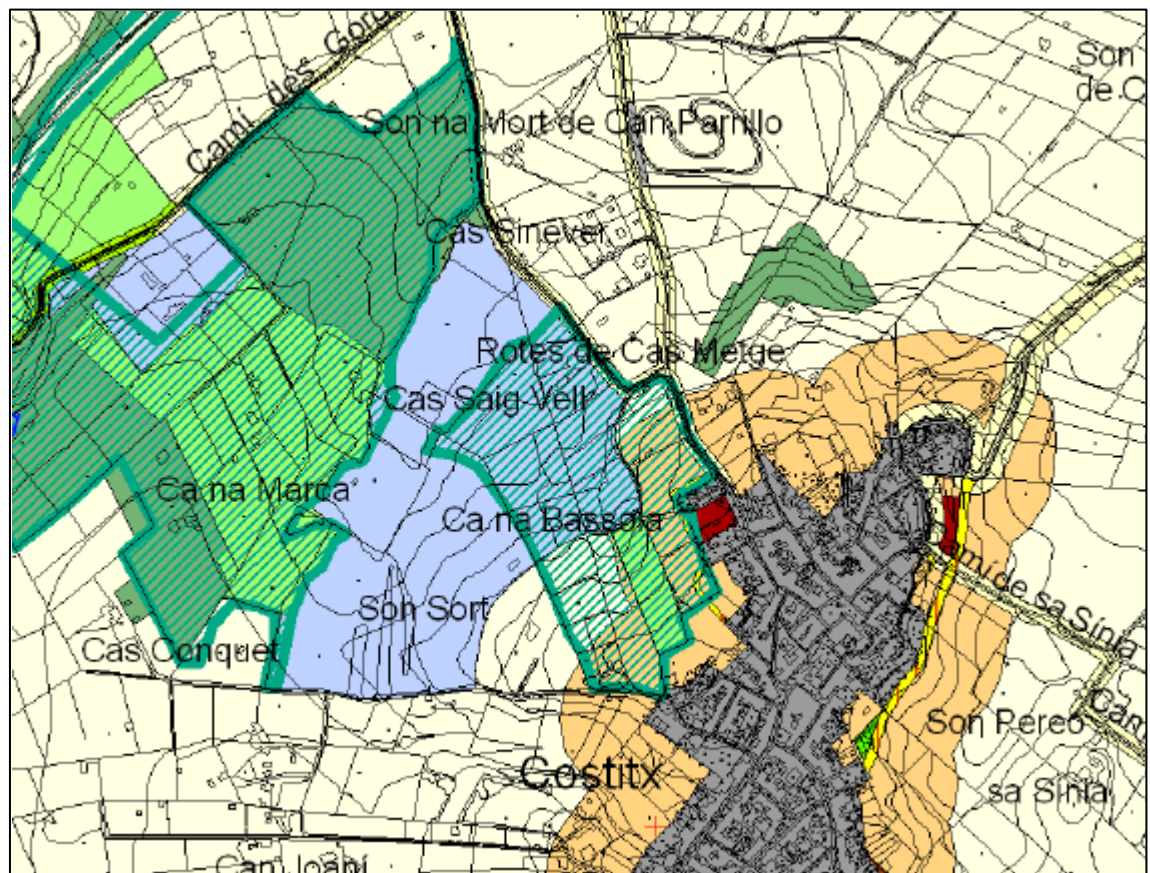
**Plànol de l'avanç de les NNSS del 2000.**

Els Terrenys que queden entre el límit vermell estaven considerats com a 2A, la resta com a 5A











En funció de l'exposat abans es fa la següent proposta d'ordenació. Per tal que l'ordenació sigui coherent es reordenarà tant l'àmbit concret dels terrenys que eren AANP com el seu entorn.

- Els terrenys de l'àmbit concret amb usos forestals es podrien qualificar com a Sòl Rústic Protegit-Forestal.
- Els terrenys que el document del Pla territorial parcial en aquest àmbit qualificava com a Àrees d'interès paisatgístic forestal i que siguin limítrofs o circumdin l'AANP, es poden qualificar com a Sòl Rústic Protegit d'Interès Paisatgístic.
- La resta de terrenys, agrícoles, tendran les qualificacions que els hi atorga el PTI, per tant, AT-h o SRG.





### Proposta d'ordenació dels terrenys.

	Sòl Forestal Protegit. Segons NS 2000		
	SRP-AANP		SRC-IP-B
	SRP-F		SRC-ATH
	SRP-APT		SRC-RG
			SG
			SG-I
			SU

## 4 CONCLUSIONS

En vistes de l'exposat als punts anteriors, es fan les següents consideracions i la següent proposta d'ordenació de l'àmbit objecte d'estudi.

- Ni la LEN 1/1991 ni el decret 130/2001, delimiten aquest àmbit com a protegit pels seus valors forestals o naturals. Com es pot comprovar al mapa anterior existeix qualche AANP a l'entorn de l'àmbit, però en cap cas l'àmbit es veu afectat. El Decret 86/1992 havia delimitat aquest espai com a Alzinar protegit, suposam que per error, però el Decret 130/2001, que va derogar l'anterior, va eliminar aquesta delimitació.
- El PTI de Mallorca, als terrenys afectats per l'àmbit en qüestió, els atorga les qualificacions de Àrea de Transició d'Harmonització i Sòl Rústic de Règim General. De forma parcial, l'àmbit està afectat per Àrea de Prevenció de Risc d'Erosió.
- Els terrenys, a la vista de l'ORTOFOTO de 2012 i de la cartografia d'usos del sòl elaborada a partir de la mateixa, estan ocupats per usos agrícoles excepte 0,97 ha que tenen un ús forestal. S'han aportat fotografies de l'àmbit que demostren aquest fet.
- Les ORTOFOTOS de 1956, 1989 i 2006, de SITIBSA, aportades en aquest document mostren igualment que els terrenys tenen ocupació agrícola.
- Ni el mapa forestal de les Balears, ni tampoc la cartografia d'hàbitats, prioritaris o no, de la Directiva Hàbitat (Directiva 92/43/CEE), delimiten cap tipus de terreny amb ús natural, a l'àmbit estudiat.
- El planejament municipal de l'any 2000 qualifica aquests terrenys com a sòl forestal protegit. La definició que en fa la normativa és: *"Correspon a les zones forestals d'alzinars i pinars, així com els torrents"*. Atès que els terrenys no tenien aquest ús quan es va aprovar el planejament del 2000, ni el tenien abans, ni l'han tengut després, es considera que aquesta delimitació es va fer per error i per ajustar-se a la delimitació errònia que en aquells moments feia el Decret 86/92 de delimitació d'alzinars.
- Atès que és l'Ajuntament qui té les competències de planejament municipal, es proposa esmenar l'error i ordenar adequadament els terrenys en funció dels seus usos i la seva vocació.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**  
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**  
Geògraf

Palma, a 9 d'octubre de 2014

## 5 ANNEX CARTOGRÀFIC