

Proyecto

# ESTUDIO COMPARATIVO DEL DESARROLLO URBANÍSTICO LITORAL EN LAS ILLES BALEARS

I+D+i  
**GIZC**  
GESTIÓN INTEGRADA  
DE LA ZONA COSTERA

Eje 1  
Bloque 1.2  
Área temática

Investigación disciplinar

Sociedad, economía y cultura

Población, territorio, usos del suelo, infraestructuras, residuos y urbanismo

## Resumen

El análisis de la situación actual y de la evolución de la ocupación urbanística del territorio balear es un tema vital en una comunidad como las Illes Balears, en la que el suelo es un recurso limitado.

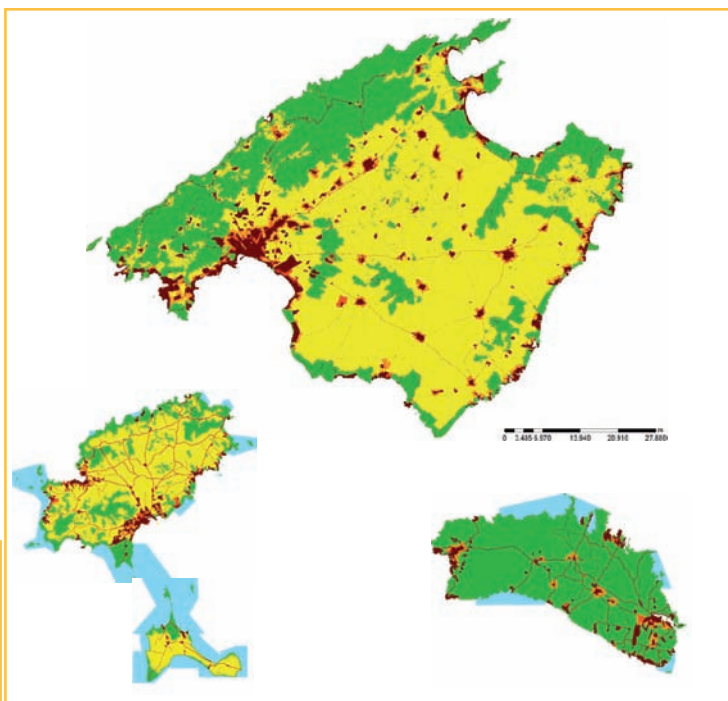
Un estudio desde el punto de vista urbanístico de la transformación que ha experimentado el territorio es fundamental para obtener el conocimiento científico necesario que nos permita desarrollar las herramientas adecuadas para dar apoyo técnico a los responsables competentes en esta materia, ayudándoles así a mejorar la gestión de nuestro territorio y nuestro suelo.

## Objetivos

- Llevar a cabo un análisis territorial exhaustivo sobre la afección de los asentamientos urbanos y las distintas edificaciones sobre el litoral.

- Estructurar y sistematizar los datos urbanísticos, los datos de ordenación del territorio y los datos de ocupación real del territorio.

- Comparar con otros territorios de características físicas y/o sociales similares.



## Transferencia de conocimientos

### Investigación

La creación de un Sistema de Información Geográfica con los resultados de este análisis territorial constituirá una fuente muy interesante para llevar a cabo futuros estudios relacionados con el desarrollo urbanístico del archipiélago balear.

### Administración

A través de este análisis se obtendrán algunas conclusiones que, sin duda, darán pie a futuras e importantes reflexiones y recomendaciones de futuro para los entes administrativos competentes en materia de gestión del espacio, urbanismo, etc.

### Sector empresarial

Los sectores relacionados con la promoción de viviendas, la distribución de mercancías, la dotación de redes de acceso a las telecomunicaciones, etc. encontrarán en esta herramienta de gestión una fuente de información para llevar a cabo sus actividades.

## Más información

Investigador principal

Luis Corral  
lcorral@arquired.es

Investigador participante

Pedro J. Carretero  
pedrocar@arquired.es



Govern  
de les Illes Balears



### Director

Prof. Joaquín Tintoré  
e-mail: jtintore@uib.es

### OceanBit

Parc Bit  
Edificio Naorte, Bloque A  
2 planta, puerta 3  
07121  
Palma de Mallorca  
Illes Balears

Tel.: +34 971 43 99 98  
Fax: +34 971 43 99 79

www.oceanbit.org

<http://www.costabalearsostenible.es>

## Resultados y conclusiones

El método de trabajo se ha estructurado en las siguientes fases:

A. Análisis legal pormenorizado de los diferentes planeamientos municipales, generales y de desarrollo, determinando su vigencia y grado de adaptación a las normativas supramunicipales sobrevenidas.

B. Construcción de un Sistema de Información Geográfica (SIG) de los tres planes territoriales insulares (PTI), para lo que ha sido necesario establecer diferentes operaciones de procesamiento y tratamiento de la información en ellos contenida para realizar las operaciones de superposición y de control de errores.

C. Uniformización de los datos, procediendo a la agrupación de cada una de las calificaciones urbanísticas vigentes en los tres PTI según una de las seis categorías de suelo establecidas específicamente para este trabajo.

Tras efectuar una corrección mediante comparación con fotografía aérea (vuelo del año 2002) de las zonas sometidas a mayor presión edificatoria, se corrigieron las anteriores zonas correspondientes a los diferentes ámbitos territoriales, quedando definitivamente clasificadas según una de las seis categorías siguientes:

1. Zonas con clasificación urbanística como suelo urbano o urbanizable que haya sido transformado (construido o urbanizado).
2. Zonas con clasificación urbanística como suelo urbanizable no transformado.
3. Zonas con clasificación urbanística como suelo rústico con posibilidades de cambiar su clasificación a urbano urbanizable.
4. Zonas con clasificación urbanística como suelo rústico susceptible de ser ocupado por edificaciones de uso residencial unifamiliar.
5. Zonas con clasificación urbanística como suelo rústico protegido frente a nuevas edificaciones de uso residencial unifamiliar.
6. Zonas con clasificación urbanística como suelo rústico que se encuentra ocupado por infraestructuras viarias o con un elevado potencial para ser ocupado por estas.

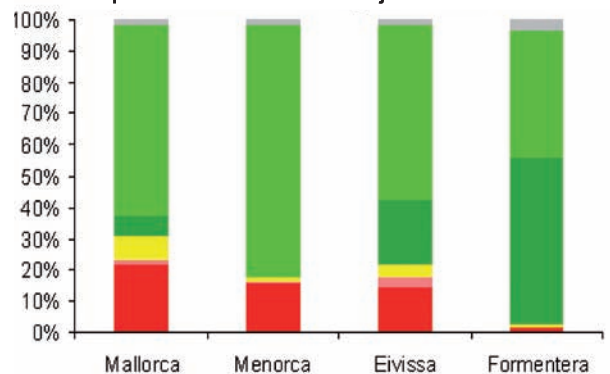
D. Creación de tres franjas litorales a partir de la línea de costa de cada una de las cuatro islas y del conjunto de la comunidad autónoma (0-500 m; 1.000 m; 10.000 m; >10.000 m), utilizando el Mapa Topográfico Balear a escala 1/5.000.

E. Obtención de los mapas territoriales; evaluación de los datos agrupados y resumidos de cada una de las categorías, por municipio, por isla y con el total de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, y según las diferentes franjas litorales para la posterior representación de los resultados anteriores en formato de tablas y gráficos.

El resultado de este trabajo ha sido la elaboración de:

1. Un SIG de ordenación territorial que contiene los datos urbanísticos municipales e insulares disponibles hasta el 31 de diciembre de 2005, que incluye:
  - Clasificación urbanística (legislación).
  - Clasificación de la afectación urbanística (agrupación según el previsible efecto de la legislación urbanística).
  - Clasificación de la ocupación del suelo (agrupación según criterios de afectación urbanística).
2. Tablas e informes con los datos agrupados y resumidos de cada una de las clasificaciones por municipio y franja territorial respecto a la costa.

Ocupación del suelo en la franja de 0 a 1.000 metros



- 1 Suelo transformado
- 2 Suelo urbano no transformado
- 3 Suelo rústico con elevado potencial para cambiar a suelo urbano o urbanizable
- 4 Suelo rústico potencialmente susceptible de ser ocupado por construcciones
- 5 Suelo rústico protegido frente a nuevas edificaciones
- 7 Infraestructuras viarias

Mallorca 0 - 500 m				Mallorca 0 - 1.000 m			
	superf	superf /1.000	%		superf	superf /1.000	%
1	6.351,55	6,35	28,92	1	8.867,21	8,87	22,41
2	129,72	0,13	0,59	2	312,31	0,31	0,79
3	887,81	0,89	4,04	3	3.134,32	3,13	7,92
4	389,93	0,39	1,78	4	2.418,30	2,42	6,11
5	13.977,10	13,98	63,64	5	24.244,16	24,24	61,28
6	225,27	0,23	1,03	6	589,73	0,59	1,49
<b>total</b>	<b>21.961,38</b>	<b>21,96</b>	<b>100,00</b>	<b>total</b>	<b>39.566,03</b>	<b>39,57</b>	<b>100,00</b>

Mallorca 0 - 10.000 m				Mallorca 0 - >10.000 m			
	superf	superf /1.000	%		superf	superf /1.000	%
1	17.890,11	17,89	7,28	1	20.654,56	20,65	5,71
2	1.230,36	1,23	0,50	2	1.360,18	1,36	0,38
3	11.374,69	11,37	4,63	3	15.077,82	15,08	4,17
4	109.126,84	109,13	44,38	4	200.705,52	200,71	55,44
5	102.660,47	102,66	41,75	5	118.595,40	118,60	32,76
6	3.617,48	3,62	1,47	6	5.602,22	5,60	1,55
<b>total</b>	<b>245.899,95</b>	<b>245,90</b>	<b>100,00</b>	<b>total</b>	<b>361.995,70</b>	<b>362,00</b>	<b>100,00</b>

Resultados de ocupación de cada tipo de suelo para la isla de Mallorca según franjas litorales

## Recomendaciones de futuro

De los resultados de este proyecto se detectan las siguientes necesidades de futuro:

- Establecimiento y delimitación del espacio litoral.
- Determinación de la situación actual del espacio público protegido: desarrollo y aplicación de la Ley de Costas (concesiones, etc.).
- Determinación de parámetros de paisaje.
- Determinación de indicadores urbanísticos y territoriales en consonancia con los otros sectores.
- Determinación de territorios comparables, obtención de datos y análisis comparativos.
- Comparaciones con otros estudios globales: Corine-Land Cover; actualización de datos de las zonas POOT (Mallorca), etc.
- Estudios para la determinación de la "capacidad de carga" urbanística.