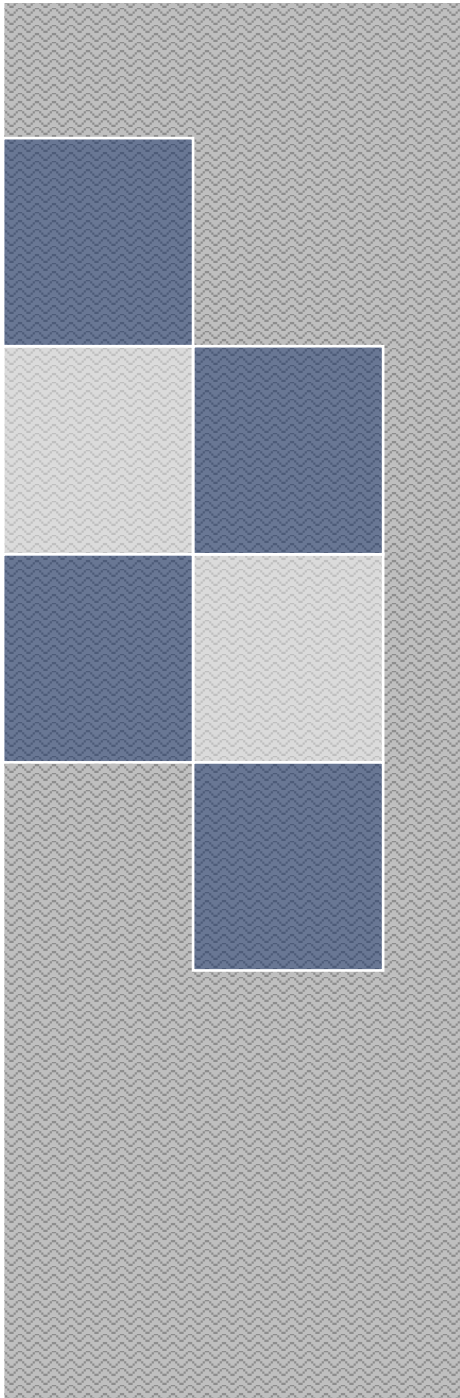




Ports de Balears



Autoritat Portuària de Balears



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE PALMA

Anexo II: Áreas funcionales



MCVALNERA

MAYO 2025

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	6
1. ÁREA N.º 1: “RIBERA PORTUARIA MOLINAR, PORTITXOLET, CAN PERE ANTONIO, EMBARCADERO PUNTA DEL GAS Y PUNTA DEL GAS – DIQUE DE LEVANTE – ESCOLLERA PRIMERA ALINEACIÓN DIQUE DE LEVANTE	6
1.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	6
1.2. TRÁFICO MARÍTIMO	11
1.3. ACCESIBILIDAD	11
1.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	12
1.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	12
1.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	13
2. ÁREA N.º 2: “EL MOLINAR-DÁRSENA CALÓ D’EN RIGO”	14
2.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	14
2.2. TRÁFICO MARÍTIMO	14
2.3. ACCESIBILIDAD	14
2.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	15
2.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	15
2.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	15
3. ÁREA N.º 3: “PORTITXOL”	16
3.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	16
3.2. TRÁFICO MARÍTIMO	18
3.3. ACCESIBILIDAD	18
3.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	19
3.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	19
3.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	19
4. ÁREA N.º 4: “ZONA ADMINISTRATIVA DEL DIQUE DE LEVANTE”	19
4.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	19
4.2. TRÁFICO MARÍTIMO	21
4.3. ACCESIBILIDAD	21
4.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	21
4.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	22
4.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	22

5. ÁREA N.º 5: “ZONA COMERCIAL PORTUARIA DEL DIQUE DE LEVANTE”	23
5.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	23
5.2. TRÁFICO MARÍTIMO	24
5.3. ACCESIBILIDAD	25
5.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	25
5.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	25
5.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	26
6. ÁREA N.º 6: “MUELLE NUEVO – MUELLE VIEJO – ES MOLLET – JARDINES SAN TELMO”	26
6.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	26
6.2. TRÁFICO MARÍTIMO	30
6.3. ACCESIBILIDAD	30
6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	31
6.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	31
6.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	32
7. ÁREA N.º 7: “ZONA PESQUERA”	32
7.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	32
7.2. TRÁFICO MARÍTIMO	34
7.3. ACCESIBILIDAD	34
7.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	35
7.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	35
7.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	35
8. ÁREA N.º 8: “CONTRAMUELLE MOLLET – CLUB NÁUTICO DE PALMA – DÁRSENA DE SAN PEDRO – MUELLE JONQUET – MARINA PARA EMBARCACIONES DE LA LISTA 6ª Y DÁRSENA SAN MAGÍN”	36
8.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	36
8.2. TRÁFICO MARÍTIMO	39
8.3. ACCESIBILIDAD	39
8.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	39
8.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	40
8.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	41
9. ÁREA N.º 9: “MUELLE DE LAS GOLONDRINAS O DE TRÁNSITO LOCAL”	41
9.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	41



9.2. TRÁFICO MARÍTIMO	42
9.3. ACCESIBILIDAD	42
9.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	42
9.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	43
9.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	43
10. ÁREA N.º 10: “PUERTO DEPORTIVO DE PALMA DE MALLORCA, PANTALÁN DEL MEDITERRÁNEO Y PANTALÁN DE LA CUARENTENA – CLUB DE MAR – DÁRSENA DE CAN BÁRBARA”	44
10.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	44
10.2. TRÁFICO MARÍTIMO	47
10.3. ACCESIBILIDAD	47
10.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	48
10.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	49
10.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	50
11. ÁREA N.º 11: “ZONA COMERCIAL PORTUARIA MUELLE DE PONIENTE – PARAIRES – RIBERA DE SAN CARLOS – DIQUE DEL OESTE”	50
11.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES	50
11.2. TRÁFICO MARÍTIMO	55
11.3. ACCESIBILIDAD	56
11.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO	57
11.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES	57
11.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO	59
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS ÁREAS FUNCIONALES	61
Área nº1: “Ribera portuaria Molinar, Portitxolet, Can Pere Antoni, Embarcadero Punta del Gas, Punta del Gas-dique de Levante - escollera primera alineación dique de Levante”	61
Área nº2: “El Molinar-Dársena Caló d’en Rigo”	62
Área nº3: “Portitxol”	63
Área nº4: “Zona administrativa del dique de Levante”	64
Área nº5: “Zona comercial portuaria del dique de Levante”	65
Área nº6: “Muelle Nuevo-Muelle Viejo-Es Mollet-Jardines San Telmo”	66
Área nº7: “Zona pesquera”	67
Área nº8: “Contramuelle Mollet - Club Náutico de Palma - Dársena de San Pedro - Muelle del Jonquet - Marina para embarcaciones de la lista 6ª y Dársena de San Magín”	68



Área nº9: “Muelle de las Golondrinas o de tránsito local”	69
Área nº10: “Puerto deportivo de Palma de Mallorca, Pantalán del Mediterráneo y Pantalán de la Cuarentena – Club de Mar – Dársena Can Bárbara.....	70
Área nº11: “Zona comercial portuaria Muelle de Poniente-Paraires - Muelle de Ribera de San Carlos y Dique del Oeste	71

INTRODUCCIÓN

El análisis y las propuestas detalladas de la delimitación de espacios y los usos portuarios, se ha realizado en base a las distintas áreas funcionales en que se divide la zona de servicio, es decir, teniendo en consideración las distintas áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso.

Para la determinación del modelo funcional del Puerto de Palma, se ha dividido la Zona de Servicio Portuario del Puerto de Palma en 11 áreas funcionales, de acuerdo con las características particulares de cada una de ellas, que definidas de Este a Oeste son las siguientes:

- Área nº1: “Ribera portuaria Molinar, Portitxolet, Can Pere Antoni, Embarcadero Punta del Gas, Punta del Gas-dique de Levante - escollera primera alineación dique de Levante”
- Área nº2: “El Molinar-Dársena Caló d’en Rigo”
- Área nº3: “Portitxol”
- Área nº4: “Zona administrativa del dique de Levante”
- Área nº5: “Zona comercial del dique de Levante
- Área nº6: “Muelle Nuevo-Muelle Viejo-Es Mollet-Jardines San Telmo”
- Área nº7: “Zona pesquera”
- Área nº8: “Contramuelle Mollet - Club Náutico de Palma - Dársena de San Pedro - Muelle del Jonquet - Marina de Alborán y Dársena de San Magín”
- Área nº9: “Muelle de las Golondrinas o de tránsito local”
- Área nº10: “Marina Port de Mallorca, Pantalán del Mediterráneo y Pantalán de la Cuarentena – Club de Mar – Dársena Can Bárbara
- Área nº11: “Zona comercial Muelle de Poniente-Paraires - Muelle de Ribera de San Carlos y Dique del Oeste

A continuación, se describe cada una de las áreas funcionales, anteriormente mencionadas, en que se ha dividido el Puerto de Palma.

1. ÁREA N.º 1: “RIBERA PORTUARIA MOLINAR, PORTITXOLET, CAN PERE ANTONIO, EMBARCADERO PUNTA DEL GAS Y PUNTA DEL GAS – DIQUE DE LEVANTE – ESCOLLERA PRIMERA ALINEACIÓN DIQUE DE LEVANTE

1.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

Esta zona abarca un conjunto discontinuo integrado por la ribera (con pequeña playa) del Molinar, el Portitxolet, la playa Can Pere Antoni el embarcadero de la Punta del Gas, el tramo de domino público portuario comprendido entre la Punta del Gas y el dique de Levante y la escollera de la primera alineación del dique de Levante.

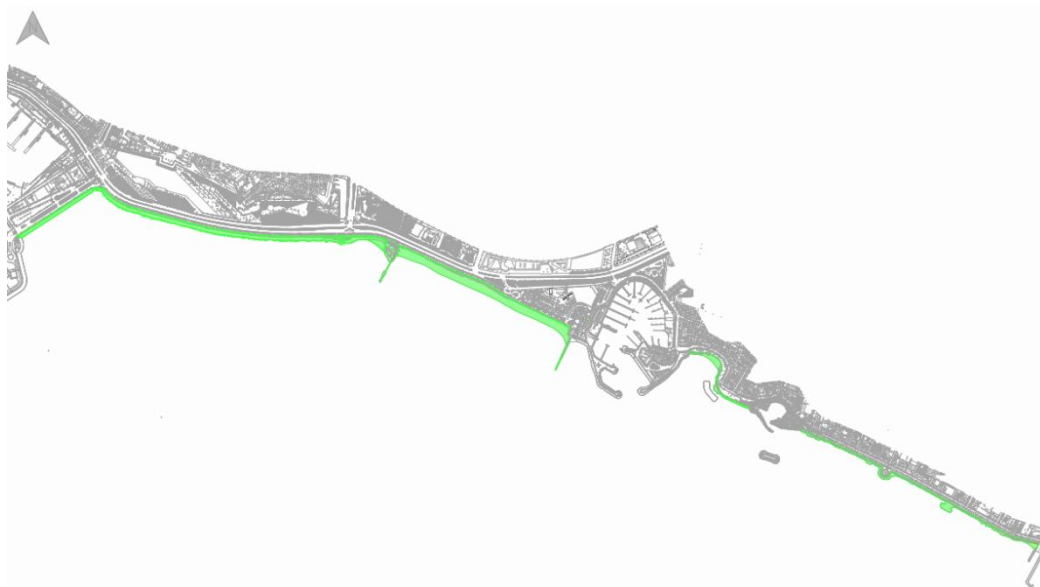


Figura 1: Área funcional Nº 1

Se incluye en esta área la línea costera que se extiende desde Ciudad Jardín hasta la Dársena Caló d'en Rigo en el barrio del Molinar, y que incluye tres pequeñas playas protegidas entre diques exentos que se alternan con las largas escolleras de protección del muro de defensa existentes a lo largo de dicho tramo de costa.

El límite hacia el lado mar se inicia en la línea de agua del ribazo adyacente a la margen derecha de la desembocadura del Torrente Gros, escollera de protección excluida, y sigue por la línea de agua y la línea de las escolleras de protección del muro de defensa, hasta alcanzar las instalaciones portuarias de la Dársena Caló d'en Rigo.

El límite del área hacia el lado tierra se inicia en la margen derecha de la desembocadura del Torrente Gros, en la intersección de las líneas de agua del ribazo costero y de la escollera de protección del encauzamiento de dicho torrente, y sigue por el trasdós del muro de defensa hasta la Dársena Caló d'en Rigo. Cabe destacar que se excluye el espacio rectangular y semicircular ocupado por el Obelisco La Gaviota.

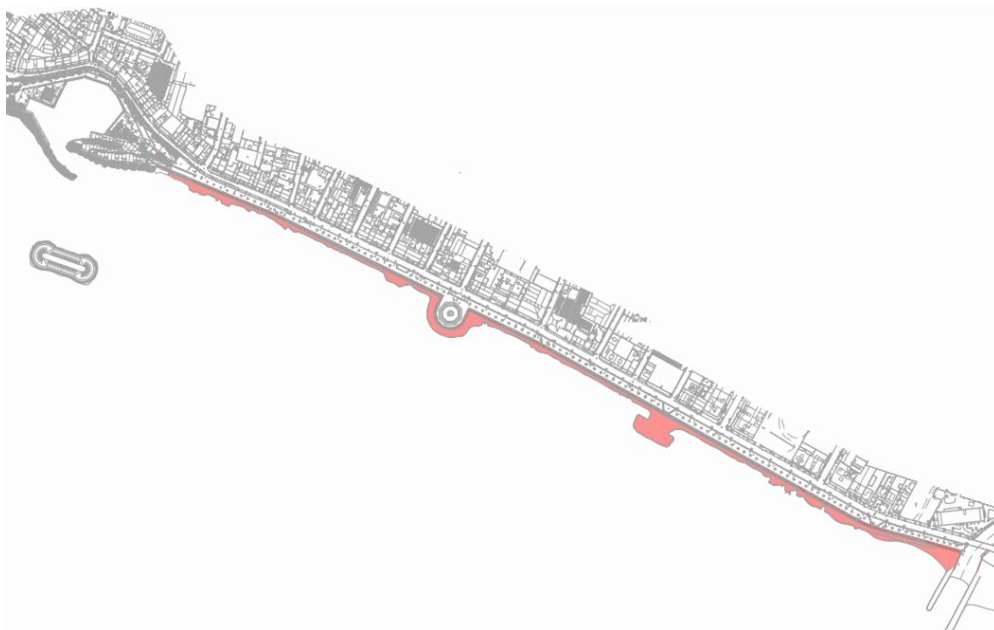


Figura 2: Espacios de dominio público incluidos dentro del Área nº1. Fuente: Elaboración propia.

En el entorno de la playa del Portitxolet, el área funcional abarca la línea costera desde el límite oeste de las instalaciones portuarias de la Dársena Caló d'en Rigo hasta el extremo final (oeste) de la playa de Portitxolet, que se localiza al este del Portitxol.



Figura 3: Espacios de dominio público en la playa del Portitxolet, incluidos en el Área funcional nº 1.
Fuente: Elaboración propia.

Se trata del tramo de costa intercalado entre las instalaciones portuarias del Caló d'en Rigo y la Dársena del Portitxol. Está formado por la ensenada de Portitxolet, que no es más que

una pequeña zona de playa, y por las escolleras de protección que se extienden desde sus extremos hacia El Molinar, por el este, y hacia el Portitxol, por el oeste.

El límite hacia el lado mar sigue el ribazo comprendido entre la Dársena Caló d'en Rigo y Portitxolet, y continua por la línea de agua en la playa y prosigue los escollerados de Sa Roqueta en el Portitxol.

El límite del área hacia el lado tierra sigue el borde de tierra del escollerado de defensa en los tramos donde existe escollera y el trasdós del muro de defensa en la zona de la playa de Portitxolet.

Al oeste del Portitxol, se incluye la playa de Can Pere Antoni, situada a dos kilómetros al este de Palma, delimitada entre las instalaciones portuarias de Troneras del Portitxol, que marca su límite por el este, y la Punta del Gas, que marca su límite por el oeste.

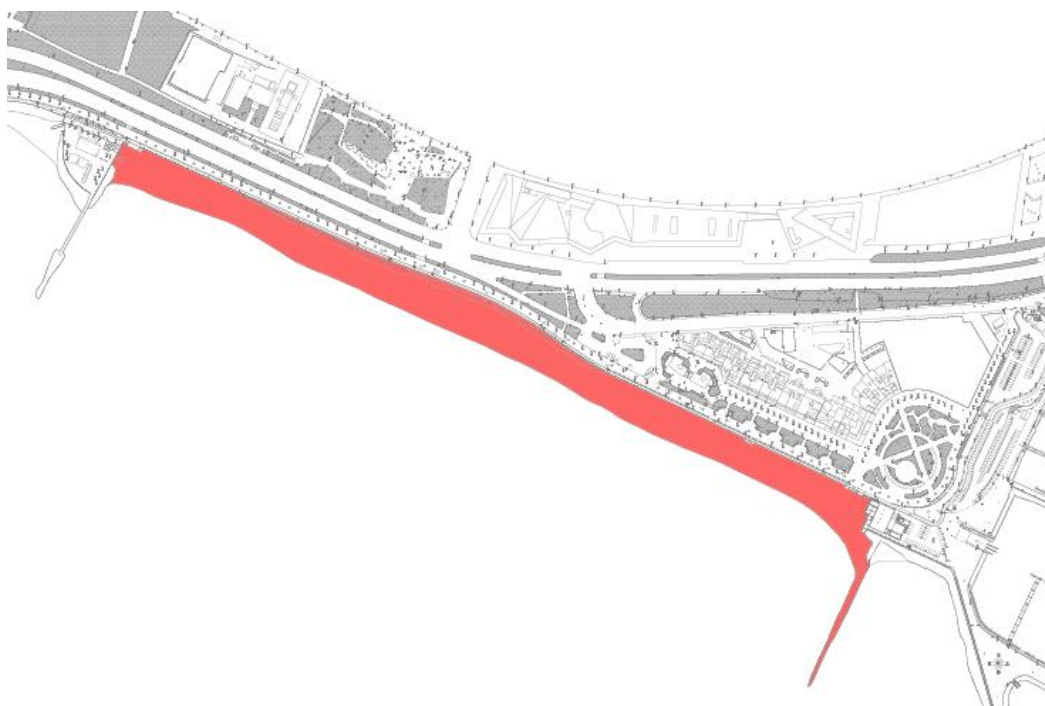


Figura 4: Espacios de dominio público en la playa Can Pere Antoni incluidos en el Área funcional nº 1. Fuente: Elaboración propia.

El borde hacia el lado mar lo marca la línea de agua de la playa. El borde hacia el lado tierra lo marca el borde de tierra del carril bici hasta el vértice 77 del vigente PUEP, y a partir de ahí, el borde terrestre lo marca el borde del lado mar, pretil incluido, de la acera de la Autovía de Levante MA-19, por lo que se incluye dentro de esta área el carril bici que se extiende en paralelo a la playa y al Paseo Marítimo.

La playa de Can Pere Antoni tiene una longitud de 750 metros y una anchura media de 15 metros. Su grado de ocupación es alto, y dispone de zona de fondeo para barcos.

Se incluye también dentro de esta área funcional, la superficie terrestre destinada a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales en la Punta del Gas, y abarca



tanto el espigón de escollera que conforma el límite oeste de la playa Can Pere Antoni como el embarcadero de la Punta del Gas y la zona de playa donde actualmente se encuentra el bar-cafetería-restaurant (para usuarios portuarios y no portuarios), además de una pequeña franja que se extiende paralela a la playa de Can Pere Antoni. El borde hacia el lado tierra viene marcado por el carril bici que se extiende en paralelo al Paseo Marítimo.



Figura 5: Espacios de dominio público en el Embarcadero de la Punta del Gas incluidos en el Área funcional nº 1. Fuente: Elaboración propia.

El embarcadero Punta del Gas puede considerarse un muelle de tránsito local, es decir, para el tráfico de pasajeros a nivel local o de bahía, y/o para embarcaciones de pequeño porte en general. Cuenta con una longitud de 104 metros, un ancho de 2,50 metros y un calado variable comprendido entre 1 y 4 metros.

Avanzando hacia el oeste, por la zona de servicio, se incluye en esta área el borde costero del tramo comprendido entre Punta del Gas y el Muelle Viejo. El borde marítimo lo marca la línea de agua de las escolleras de protección existentes en dicho tramo. El borde terrestre lo marca el borde del lado mar, pretil incluido, de la acera de la Autovía de Levante MA-19, por lo que se incluye dentro de esta área el carril bici que se extiende paralelo a la escollera de protección y al Paseo Marítimo.



Figura 6: Espacios de dominio público en la Punta del Gas-Dique de Levante incluidos en el área N°1. Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, ya en el entorno de los Muelles Comerciales, se incluye como superficie incluida dentro de esta área funcional, la escollera ubicada en la primera alineación del dique de Levante.

1.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en esta área no se produce tráfico de mercancías. En particular en el embarcadero de la Punta del Gas, únicamente se llevan a cabo operaciones relacionadas con el tráfico local o de bahía.

1.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

Es una zona de protección abierta al mar donde no existen instalaciones que permitan el acceso por vía marítima con excepción de la zona del embarcadero de Punta del Gas, donde el acceso por vía marítima se realiza en mar abierto a través del propio embarcadero, de 104 metros de longitud y con un calado variable entre 1 y 4 metros. No existe canal de entrada.

Acceso terrestre

En la ribera portuaria del Molinar, el acceso rodado se produce desde la Calle Vicari Joaquim Fuster, que transcurre en paralelo al Paseo del Molinar y al borde litoral.

En el ámbito del Portitxolet, el acceso rodado se produce desde la Calle del Vicari Joaquim Fuster por el este, que se extiende paralela a la línea de costa desde la Dársena Caló d'en Rigo, hasta confundirse al este de la dársena del Portitxol con el Paseo de Bartomeu Barceló i Mir, que colinda con los terrenos del Club Náutico del Portitxol.

El acceso rodado, en la zona de la playa de Can Pere Antoni y el Embarcadero de la Punta del Gas, se produce desde la MA-19 Autopista de Levante, que se confunde con el Paseo

Marítimo Avenida Gabriel Roca, por el oeste, y que transcurre en paralelo a la playa hasta la zona central; y por la Calle Joan Maragall o la Calle Portitxol desde el Portitxol, por el este. La Calle Joan Maragall sale a dar al Paseo Marítimo y la Calle Portitxol se transforma en un paseo peatonal que continua paralelo a la playa de este a oeste en toda su longitud.

1.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº1 está ocupada en su totalidad por terrenos gestionados directamente por la A.P.B., con excepción de los espacios otorgados en concesión a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.

RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	67.013,69 m ²	99,67%
Superficie en concesión	222,57 m ²	0,33%
<i>Anima Management & Consulting, S.L.</i>	222,57 m ²	0,33%

Tabla 1: Distribución de superficies en el Área nº1.

1.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

En el entorno de la ribera portuaria del Molinar y el Portitxolet, no existen actuaciones de ordenación y urbanización más allá de la construcción de escolleras de protección del muro de defensa y de otras con tipología de dique exento, las cuales han originado la formación de pequeñas playas. Estas playas podrían acondicionarse en el futuro para ser destinadas a otro uso diferente al que tienen actualmente.

En la zona de la Playa de Can Pere Antoni, el área funcional incluye la zona de la playa y el carril bici, perfectamente urbanizado, que discurre paralelo al Paseo Marítimo de Palma, el cual lleva implícitos usos lúdicos y deportivos distintos a los propios de una zona de playa.

En particular, la Playa de Can Pere Antoni dispone de servicios de ducha, puesto de socorro, zona de columpios, quiosco, etc. Además, la pesca está permitida, es apta para deportes náuticos y dispone de dos zonas de aparcamiento.

En la zona del Embarcadero de la Punta del Gas, esta área incluye el espigón que delimita la playa de Can Pere Antoni por el oeste, que cuenta con un embarcadero de tráfico local, con acceso peatonal directo desde el Paseo Marítimo, una pequeña zona de playa al este de Punta del Gas donde no se permite el baño, y las instalaciones asociadas al club de playa y la zona comprendida entre el límite norte de la playa de Can Pere Antoni y el carril bici que se extiende paralelo al Paseo Marítimo en toda la longitud de la playa.

El club de playa cuenta con una amplia terraza pavimentada al abrigo de una escollera de protección, donde se ofrece servicio de hamacas y camas balinesas con música ambiente, y una edificación cerrada de aproximadamente 190 m² que alberga el bar-restaurante. El acceso desde el Paseo Marítimo y las zonas de playas colindantes está perfectamente



ordenado. El límite hacia el lado tierra del área de análisis lo conforma el carril bici que se extiende en paralelo al Paseo Marítimo con la actividad lúdico-deportiva asociada.

Finalmente, los espacios comprendidos entre el Embarcadero y el dique de Levante se ubican frente al Parque del Mar, que es uno de los principales parques urbanos de la ciudad. De forma paralela a la Autovía de Levante discurre hacia el lado mar el Paseo Marítimo, que constituye una de las principales atracciones turísticas de la ciudad de Palma, y cuenta en esta área con un carril bici perfectamente urbanizado, que posibilita la conexión con la ciudad. Dicho carril bici marca el límite hacia el lado tierra de la zona de análisis.

1.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

La bolsa de terreno incluida en esta área funcional, en el entorno de la ribera portuaria del Molinar, se extiende a lo largo del borde litoral del barrio del Molinar, desde Ciudad Jardín hasta el Portitxol, paralelo a la zona de urbanización más importante en cuanto a ocupación de espacio se refiere. Dicha zona se caracteriza por estar perfectamente ordenada y urbanizada, con dos viales principales que transcurren longitudinalmente, por el norte, Calle de Lluchmajor, y por el sur, Calle Vicari Joaquim Fuster, y que se comunican entre sí por viales secundarios transversales que atraviesan todo el recinto. Es, precisamente, el acceso principal del sur el que actúa como nexo entre el área de análisis y el barrio del Molinar, unión que se ve aún más reforzada con el paseo marítimo, conocido como Paseo del Molinar, que discurre paralelo a dicha vía. Este paseo está perfectamente urbanizado y ordenado.

La zona del Portitxolet, tiene como principal atractivo la playa de Portitxolet, situada a 3 kilómetros al este del centro de Palma. Se trata de una pequeña playa de arena, de pendiente suave, de fácil acceso y con poco oleaje, situada frente a la zona residencial del Molinar. Cabe destacar que esta playa no suele estar muy concurrida por dos motivos. Por un lado, por sus reducidas dimensiones y, por otro lado, por su proximidad a otras playas más populares frente a zonas turísticas de Palma, como pueden ser la Playa Ciudad Jardín y la Playa de Can Pere Antoni. Por ello, suele ser frecuentada principalmente por residentes. Sin embargo, cabe destacar que el barrio del Molinar en el que se encuentra inmersa cuenta con zonas de fácil aparcamiento, una amplia oferta gastronómica, un paseo marítimo y un puerto deportivo que pueden ver aumentado su atractivo.

Por su parte, la playa de Can Pere Antoni es una playa urbana, muy frecuentada por la gente de la ciudad, debido a su gran proximidad al centro. En cuanto al paseo marítimo, es altamente frecuentado, tanto por gente local para practicar deportes atléticos y rodados, como por turistas. Por lo que este espacio se encuentra perfectamente integrado en el medio urbano.

En el área del Embarcadero de la Punta del Gas, de forma paralela a la Autovía de Levante discurre hacia el lado mar el Paseo Marítimo, que constituye una de las principales atracciones turísticas de la ciudad de Palma, y cuenta en esta área con un carril bici que mejora la conexión con la ciudad.

Finalmente, el espacio hasta el dique de Levante se ubica frente al Parque del Mar, que es uno de los principales parques urbanos de la ciudad, tal y como se comentaba previamente.

2. ÁREA N.º 2: “EL MOLINAR-DÁRSENA CALÓ D’EN RIGO”

2.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

Se incluye en esta área la superficie de terreno destinada a una pequeña instalación náutico-deportiva, al este del Puerto del Portitxol, con 7.880 m² de superficie terrestre aproximada. Se incluyen todas las instalaciones para una pequeña instalación náutico-deportiva y servicios técnicos portuarios asociados al amarre de pequeñas embarcaciones de recreo.



Figura 7: Delimitación del Área nº2: El Molinar-Dársena Caló d'en Rigo. Fuente: Elaboración propia.

Se trata de una pequeña dársena náutico-deportiva destinada al amarre de embarcaciones menores de recreo y con calado entre 1 y 1,5 metros.

2.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en los pantalanes de esta área no se produce tráfico de mercancías, únicamente se emplea para embarcaciones de uso recreativo y pesca deportiva.

2.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso a la Dársena Caló d'en Rigo del Club Náutico Molinar de Levante se realiza a través de una bocana de unos 25 metros de anchura con orientación norte-noreste y que cuenta con un calado de 1,6 metros.

Acceso terrestre

El acceso rodado se produce desde la Calle Vicari Joaquim Fuster, que transcurre paralela a la dársena hacia el lado tierra. No existen viales interiores.

2.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

La Dársena Caló d'en Rigo está ocupada en su totalidad por terrenos gestionados directamente por la A.P.B., con excepción de los espacios otorgados en concesión a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.

RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	5.345,19 m ²	67,83 %
Superficie en concesión	2.534,91 m ²	32,17 %
<i>Nautic Assets Developers Team S.L.</i>	627,22 m ²	7,96 %
<i>Fundació per a l'Esport Balear</i>	1.907,69 m ²	24,21 %

Tabla 2: Distribución de superficies en el Área nº2.

2.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

En el área de ordenación se ha llevado a cabo un proyecto de acondicionamiento de los espacios y apertura al tránsito peatonal, con el cual se ha conseguido dar solución a la problemática existente en el pasado de falta de continuidad del Paseo Marítimo a su paso por la dársena del Molinar

Con relación a los usos existentes, esta área está destinada principalmente al amarre de embarcaciones de recreo y de pesca deportiva de pequeñas esloras, así como al desarrollo de actividades náuticas. Existen también instalaciones que permiten dar los servicios técnicos asociados a dicha actividad, y tradicionalmente se ha complementado también con servicios de restauración.

2.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

El Área Nº2 se encuentra inmersa en el barrio del Molinar, de gran arraigo pesquero. En marzo de 2019, la A.P.B. tenía previsto realizar obras de adecuación de la zona, teniendo como principal fin aumentar la conexión puerto-barrio a través de la urbanización del Paseo Marítimo y la ampliación de zonas verdes, y la renovación de las instalaciones marítimas. En cuanto se finalicen tales obras, la Dársena Caló d'en Rigo verá aumentada su centralidad en el área urbana.

3. ÁREA N.º 3: “PORTITXOL”

3.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

El Área nº4 abarca desde el límite oeste de la playa de Portitxolet hasta las instalaciones portuarias de Troneras, que constituyen el límite con la playa de Can Pere Antoni.

Se incluye dentro de esta área la superficie de terreno asociada a la actividad pesquero-náutico-deportiva de la Dársena y Surgidero del Portitxol, incluida la superficie disponible en los diques de abrigo de Troneras y de La Roqueta, así como las instalaciones asociadas a servicios de amarres, varada y botadura y las instalaciones de marina seca en la zona de Troneras para dar servicio a los usuarios del puerto.

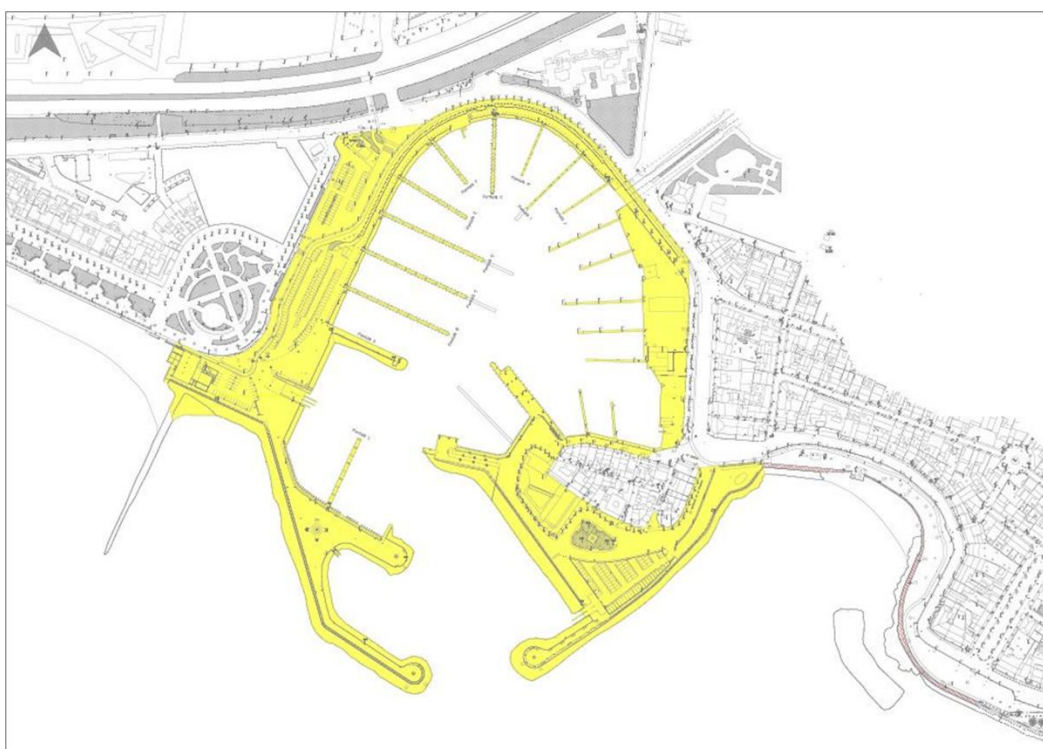


Figura 8: Delimitación del Área nº3: Portitxol. Fuente: Elaboración propia.

El Surgidero del Portitxol se encuentra en el barrio de pescadores del Molinar, y está inmerso entre la ensenada de Portitxolet y la playa de Can Pere Antoni, al abrigo del Espigón exterior de La Roqueta por el este y del Espigón exterior de Troneras por el oeste.

El Espigón exterior de Troneras tiene 270 metros de longitud y es un dique en talud de escolleras naturales de hasta 4 toneladas con coronación a la cota +4 m, y espaldón de 1 metro de ancho por 2,50 metros de alto coronado a la cota +4,1 m.

El Espigón exterior de La Roqueta tiene 103 metros y es un dique rompeolas de escolleras naturales y espaldón de hormigón de idénticas características que el anterior.



Portitxol cuenta con 55.998 m² de superficie terrestre (según la Memoria Anual de la A.P.B.), de los cuales 3.700 m² corresponden a almacenes descubiertos, 11.629 m² a viales y los 40.669 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales. En cuanto a instalaciones pesqueras, existe una caseta para industrias de pesca de 75 m² y en el Dique de la Roqueta un secadero de redes de 1.280 m². Las líneas de muelles tienen una longitud total de 3.777 m, y las características técnicas de estas se detallan a continuación.

CARACTERÍSTICA	DIQUE DE LA ROQUETA		SURGIDERO DEL PORTITXOL	PANTALANES
Situación	Espigón exterior límite E 103 m de longitud		Surgidero del Portitxol	Dársena y Surgidero del Portitxol
Nº de pantalanes	-		-	10
Longitud	20 m	105 m	1.415 m	1.305 m
Calado	3-1 m	2,5-1 m	2,5-1 m	2,5-1 m
Ancho	10 m	2 m	6-10 m	6-2 m
Uso principal	Pesca de aparejo	Embarcaciones de recreo	Embarcaciones de recreo	Embarcaciones de recreo
Estado	En uso	En uso	En uso	En uso

Tabla 3: Características técnicas de los muelles del Dique de la Roqueta, Surgidero del Portitxol y Pantalanes. Fuente: Memoria Anual A.P.B..

CARACTERÍSTICA	ESPIGÓN-PANTALÁN A	DIQUE DE TRONERAS	CLUB NÁUTICO DEL PORTITXOL
Situación	Surgidero del Portitxol-Pantalán A	Espigón exterior límite oeste 270 m de longitud	Dársena interior este
Nº de pantalanes	1	-	7
Longitud	57 m	95 m	780 m
Calado	2-1 m	2-1 m	2-1 m
Ancho	5 m	6-2 m	35-1,6 m
Uso principal	Pesca de aparejo	Embarcaciones de recreo	Embarcaciones de recreo
Estado	En uso	En uso	En uso

Tabla 4: Características técnicas de los muelles del Espigón-Pantalán A, Dique de troneras y Club Náutico del Portitxol. Fuente; Memoria Anual A.P.B.



Además, el surgidero del Portitxol cuenta con un total de cinco varaderos. Cuatro de ellos funcionan bajo la titularidad de la A.P.B., y el otro restante está gestionado en régimen de concesión. Las características técnicas (según los datos recogidos en la Memoria Anual de la A.P.B.) de los cinco varaderos se detallan en la tabla adjunta.

CARACTERÍSTICA	VARADERO 1	VARADERO 2	VARADERO 3	VARADERO 4	VARADERO 5
Nº de rampas iguales	1	1	1	1	1
Longitud de rampa	20 m	6 m	29 m	22 m	15 m
Anchura	9 m	3 m	9 m	7 m	2,8 m
Pendiente	-	-	8 m	8 m	8 m
Calado en el extremo	-	-	0,7 m	0,7 m	0,2 m
Propietario	Club Náutico del Portitxol	A.P.B.	A.P.B.	A.P.B.	A.P.B.

Tabla 5: Características técnicas de los varaderos del Surgidero del Portitxol. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

3.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en los pantalanes de esta área no se produce tráfico de mercancías, únicamente se emplea para embarcaciones de uso recreativo y pesca deportiva.

3.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso a la Dársena del Portitxol se realiza a través de una bocana de unos 65 metros de anchura con orientación este-noreste.

Acceso terrestre

El acceso rodado se produce por el lado oeste desde la Autopista de Levante MA-19, a través de la Calle Joan Maragall. Esta calle rodea la dársena en el lado tierra hasta confundirse con la Calle de Lluçmajor al noreste de la dársena. Por el límite este, el acceso por vía terrestre se produce desde la Calle del Vicari Joaquim Fuster, que se extiende paralela a la línea de costa desde la Dársena Caló d'en Rigo, hasta confundirse al este de la dársena con el Paseo de Bartomeu Barceló i Mir, que colinda con los terrenos del Club Náutico del Portitxol. En este caso si existen viales interiores perfectamente ordenados y urbanizados que permiten el tráfico rodado por las inmediaciones de los muelles.

3.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº3 está ocupada mayoritariamente por terrenos gestionados directamente por la A.P.B. Sin embargo, existen también terrenos en régimen de concesión otorgados a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.

RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	43.289,79 m ²	85,82 %
Superficie en concesión	7.150,37 m ²	14,18%
<i>Club Náutico Portitxol</i>	4.749,40 m ²	9,42%
<i>Langosta Hotel y Restaurante, S.L.</i>	1.745,12 m ²	3,46%
<i>Federación Balear de Piragüismo</i>	655,85 m ²	1,30%

Tabla 6: Distribución de superficies en el Área nº3: Portitxol.

3.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

La superficie terrestre disponible en esta área está ordenada en su totalidad, tanto con relación a las comunicaciones interiores como en lo relativo a la urbanización y especialización funcional. Su uso principal corresponde al amarre de embarcaciones de recreo y dar los servicios técnicos asociados a dicha actividad. Sin embargo, también existen instalaciones menores asociadas a la actividad pesquera, servicios de restauración y hostelería, zonas de protección (diques de abrigo y zona de playa) e instalaciones para dar otros servicios a los usuarios del puerto que se ubican fuera de la propia dársena.

3.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

El Área Nº3 pertenece al barrio de pescadores del Molinar. La continuidad del Paseo Marítimo que se extiende en paralelo por toda la línea costera de la ciudad de Palma, al rodear igualmente la Dársena del Portitxol por su lado hacia tierra, aumenta la conexión del puerto con la ciudad. Locales y turistas utilizan el Paseo marítimo para practicar deportes atléticos y rodados al tiempo que disfrutan de las vistas de la bahía de Palma. Además, el buen mantenimiento de las instalaciones marítimas aumenta su atractivo como zona destinada a actividades náutico-deportivas, por lo que se puede considerar que está integrada en el entorno urbano sin impactos relevantes.

4. ÁREA N.º 4: “ZONA ADMINISTRATIVA DEL DIQUE DE LEVANTE”

4.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

El área de análisis abarca los terrenos de la explanada nordeste de los Muelles Comerciales, entre el Muelle Viejo y la Escollera del Dique de Levante. Comprende zonas con usos variados, varias zonas ajardinadas y con múltiples áreas de aparcamiento, viales, y principalmente edificios de oficinas, locales y despachos.

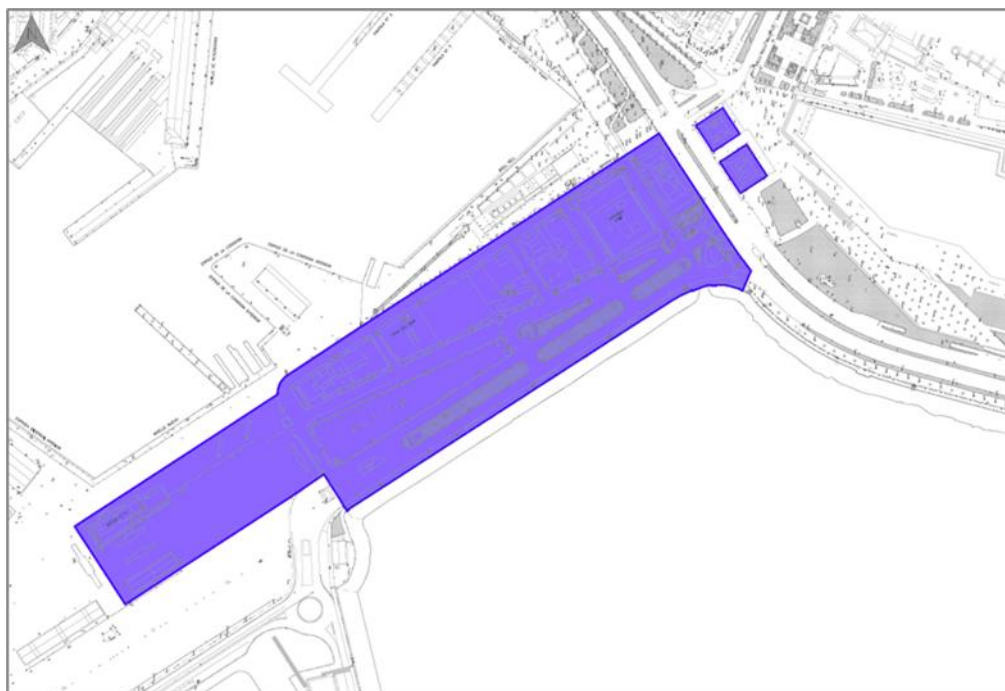


Figura 9: Delimitación del Área nº4: Zona administrativa del Dique de Levante. Fuente: Elaboración propia.

El límite terrestre lo marca la parte baja del bordillo de la acera de la Autovía de Levante MA-19, incluida la acera afectada por la intersección del acceso a los Muelles Comerciales.

Cabe mencionar que se incluyen en esta área como terrenos aislados rodeados de espacios ajenos a la zona de servicio portuario las superficies ocupadas por los edificios de Capitanía Marítima y Aduana, los cuales se ubican al otro lado del Paseo Marítimo justo en frente del Edificio Parque del Mar III.

Se incluyen en esta zona los edificios de oficinas asociados a organismos oficiales, como son la propia A.P.B., la Administración de Aduanas e Impuestos Especiales de Baleares, la Capitanía Marítima de Baleares, la Dirección general de la Guardia Civil, el Instituto Social de la Marina “Casa del Mar”, el Área de Sanidad de la Delegación del Gobierno de las Islas Baleares (Sanidad Exterior) y la Sociedad Anónima de Gestión de Estibadores Portuarios. Se incluyen también los edificios de oficinas asociadas a los servicios de practica y amarre, gestionadas por la Corporación de Prácticos del Puerto de Palma (SLP) y por la compañía Amarradores del Puerto de Palma, S.L., respectivamente.

Por último, se incluye una superficie de posible ampliación de estos espacios abiertos hacia el suroeste, donde actualmente se realizan actividades de mantenimiento y reparación de embarcaciones náutico-recreativas, pero en la cual se prevé la consolidación del uso complementario para actividades más compatibles con el entorno urbano, a medida que puedan irse trasladando las más industriales, de acuerdo con la reordenación del del Puerto de Palma aprobada por el Consejo de Administración en su sesión del 30 de octubre de 2024.

4.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en esta área no se produce tráfico de mercancías.

4.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

. Los terrenos que conforman esta área no se encuentran en primera línea, por lo que solo es posible acceder a ellos por vía terrestre.

Acceso terrestre

El acceso por vía terrestre se realiza a través de Ma-19 Autopista de Levante, que se confunde con el Paseo Marítimo Avenida Gabriel Roca, que se extiende en paralelo por toda la línea costera de la ciudad.

Para acceder a los edificios de oficinas existe un vial de acceso principal, conocido como Calle del Muelle, que es una calle de un único sentido que rodea a los edificios de oficinas del Muelle Viejo en sentido contrario a las agujas del reloj, es decir, entra hacia los muelles por el oeste y sale por el este. Aunque también existen viales secundarios transversales que permiten pasar de un lado a otro entre algunos de los edificios.

Existe, además, un segundo acceso, el Camino de la Escollera, que discurre paralelo a la escollera de protección hasta el control de accesos a los Muelles Comerciales, y está formado por dos calzadas de 8,5 metros de ancho cada una y separadas por una mediana ajardinada.

Existe un tercer acceso desde el oeste, también conocido como Calle del Muelle, que corresponde al vial interior que comunica los Muelles Comerciales y el Contramuelle Mollet, de 400 metros de longitud y 7,5 metros de anchura.

4.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº 4 está ocupada en su totalidad por terrenos gestionados directamente por la A.P.B.

El Área nº4 está ocupada mayoritariamente por terrenos gestionados directamente por la A.P.B. Sin embargo, existen también terrenos en régimen de concesión otorgados a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.

RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	40.601,76 m ²	69,54 %
Superficie en concesión	17.787,65 m ²	30,46%
<i>Servicios Náuticos Carpinser SL</i>	262,89 m ²	0,50%
<i>Servicios Técnicos Portuarios SL</i>	13.915,78 m ²	23,83%



RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<i>CN-IEO-CSIC</i>	1.809,73 m ²	3,10%
<i>Hemisphere Coating Services SLU</i>	288,37 m ²	0,49%
<i>CSIC</i>	953,56 m ²	1,63%
<i>Colegio Oficial de Agentes de Aduanas</i>	527,32 m ²	0,90%

Tabla 7: Distribución de superficies en el Área nº4: Zona administrativa del Dique de Levante.

4.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

Se trata de un área de grandes dimensiones que se encuentra totalmente ordenado en lo que se refiere al trazado del viario estructurador y a la diferenciación entre espacios funcionales.

En la zona correspondiente a esta área en los Muelles Comerciales existen tres partes bien diferenciadas, separadas longitudinalmente por los viales interiores. Así, de este a oeste, se tiene una primera zona de protección que corresponde a la escollera delimitada hacia el lado tierra por el Camino de la Escollera, una segunda zona con zonas ajardinadas y de aparcamiento entre el Camino de la Escollera y el Muelle Viejo, y la tercera y última zona está delimitada en todo contorno por la Calle del Muelle y alberga los edificios de oficinas de los organismos oficiales, entre los que se encuentra el nuevo edificio de oficinas de la A.P.B. No hay que olvidar los dos edificios de oficinas aislados en terrenos ajenos al Puerto al otro lado del Paseo Marítimo. Y la zona de posible crecimiento hacia el suroeste de las superficies abiertas para este tipo de actividades.

4.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

Esta área se encuentra inmersa en pleno centro urbano. Cabe destacar que el espacio de oficinas colinda al norte con el límite oeste del Parque del Mar, que es uno de los principales parques urbanos de la ciudad, el cual se ubica entre la Muralla y la Autovía de Levante, muy cerca de la Catedral de Mallorca, ambos de gran interés histórico y arquitectónico.

Sin considerar los viales interiores propios existentes en el área de análisis, el Paseo Marítimo Gabriel Roca constituye la principal infraestructura viaria de conexión con el resto de la ciudad, el cual se extiende en paralelo por todo el borde costero y constituye una de las principales atracciones turísticas de Palma. Así, locales y turistas utilizan el Paseo Marítimo para practicar deportes atléticos y rodados al tiempo que disfrutan de las vistas de la bahía de Palma.

En definitiva, teniendo en cuenta lo descrito anteriormente, se puede considerar que esta área presenta una elevada centralidad urbana.

5. ÁREA N.º 5: “ZONA COMERCIAL PORTUARIA DEL DIQUE DE LEVANTE”

5.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

Se incluyen en esta zona el resto de las instalaciones actualmente asociadas a la actividad comercial portuaria y de reparación y mantenimiento de embarcaciones que hay en la explanada comprendida entre los Muelles Comerciales, el Muelle Adosado y la Rama Corta del Norte, así como la explanada sur de los Muelles Comerciales, contigua al último tramo del Dique de Levante. La delimitación exacta del área de análisis se muestra en la siguiente imagen, y se puede observar que el límite sur lo constituye una parte del Dique de Levante.

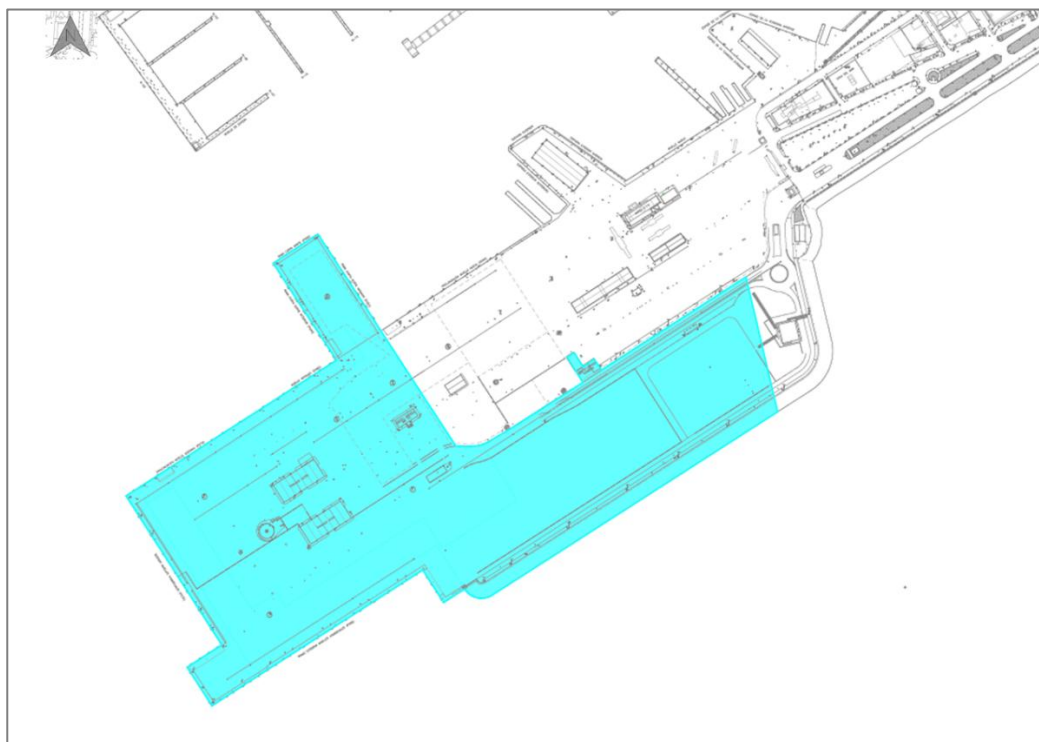


Figura 10: Delimitación del Área nº5: Zona comercial del Dique de Levante. Fuente: Elaboración propia.

El Dique de Levante es un dique en talud sin espaldón de 1.228 metros, formado principalmente por un núcleo de material seleccionado protegido en sus primeros 378 metros por un manto de escollera natural de 3 toneladas cuya coronación se encuentra a la cota +4 m. Los últimos 150 metros constituyen una línea de atraque de 11 metros de calado y coronación a la cota +2 m, formada por un muro de bloques de hormigón en masa y superestructura del mismo material. Los 700 metros intermedios se han protegido con escolleras similares a las del tramo inicial para homogeneizarlos con él. En el área de análisis se incluye todo el dique, excepto el tramo inicial.

El Muelle Adosado cuenta con 55.998 m² de superficie terrestre (según la Memoria Anual de la A.P.B.), de los cuales 3.700 m² corresponden a almacenes descubiertos, 11.629 m² a viales y los 40.669 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

Las líneas de muelles tienen una longitud total de 1.023 metros, y las características técnicas de estas se detallan a continuación.

CARACTERÍSTICA	MUELLES COMERCIALES		PROLONGACIÓN MUELLE ADOSADO
Situación	Primer tramo exterior	Testero	Continuación hacia el sur del Muelle Adosado
Nº de pantalanes	-	-	-
Longitud	220 m	200 m	176 m
Calado	11 m	10-9 m	9-8 m
Ancho	87 m	103 m	103 m
Uso principal	Ro-Ro	Ro-Ro	Ro-Ro
Estado	En uso	En uso	En uso

Tabla 8: Características técnicas de los muelles de Muelles Comerciales y Prolongación Muelle Adosado.
Fuente: Memoria Anual A.P.B.

CARACTERÍSTICA	MUELLE ADOSADO	RAMA CORTA DEL NORTE		
Situación	Al sur de la Rama Corta del Norte	Exterior	Testero	Interior
Nº de pantalanes	-	-		
Longitud	107 m	130 m	60 m	130 m
Calado	8 m	8 m	7 m	7 m
Ancho	103 m	30 m	30 m	30 m
Uso principal	Ro-Ro	Ro-Ro	Varios	Ro-Ro
Estado	En uso	En uso		

Tabla 9: Características técnicas de los muelles de Muelle Adosado y Rama Corta del Norte. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

5.2. TRÁFICO MARÍTIMO

En los Muelles Comerciales, el tráfico dominante se corresponde con la mercancía general.

En el año 2018, en los Muelles Comerciales se operaron 2.947.604 toneladas de mercancía general, que corresponde a un 29,7 % del tráfico total de mercancías registrado en ese año en el Puerto de Palma (de casi 10 millones de toneladas).

En cuanto al número de pasajeros, en el año 2018, en los Muelles Comerciales se registró un tráfico de pasajeros de 233.595 pasajeros, que corresponde a un 8 % del tráfico total de pasajeros registrado en el Puerto de Palma.

5.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso por vía marítima se realiza a través de la bocana del Puerto de Palma, orientada en dirección este-noreste, y que cuenta con un calado en B.M.V.E de 16 metros y una anchura de 790 metros. No existe canal de entrada.

Acceso terrestre

El acceso rodado se realiza a través de Ma-19 Autopista de Levante, que se confunde con el Paseo Marítimo Avenida Gabriel Roca, que se extiende en paralelo por la línea costera de la ciudad.

Para acceder a los Muelles Comerciales existe un vial central de 1.100 metros de longitud, el cual comienza en la Ma-19 y está formado por dos calzadas de 8,5 metros de ancho cada una y separadas por una mediana ajardinada, que es conocido como Camino de la Escollera.

5.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº 5 está ocupada mayoritariamente por terrenos gestionados directamente por la A.P.B. y otros en régimen de concesión otorgados a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.

RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	155.042,87 m ²	91,85 %
Superficie en concesión	13.758,47 m ²	8,15 %
<i>Servicios Técnicos Portuarios S.L. (STP)</i>	13.758,47 m ²	8,15 %

Tabla 10: Distribución de superficies en el Área nº 5: Zona comercial del Dique de Levante.

5.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

Se trata de un área de grandes dimensiones que se encuentra mayoritariamente ordenado en lo que se refiere al trazado del viario estructurador y a la diferenciación entre espacios funcionales.



Las instalaciones asociadas a servicios de varada, botadura y reparación de embarcaciones de recreo se sitúan en las inmediaciones de la Rama Corta del Norte, abarcando aproximadamente 50 metros lineales más allá del extremo norte del Muelle Adosado. Dicha zona está separada de la zona de aparcamiento del sector H por el vial interno que se extiende paralelo al Dique de Levante hasta donde comienza la zona de depósitos de mercancías, la cual está estructurada de forma ordenada en la explanada formada entre el Muelle Adosado y el Testero y Primer Tramo Exterior de los Muelles Comerciales.

Existen algunas edificaciones de pequeñas dimensiones que dan apoyo a los servicios de reparación de embarcaciones de recreo y a la zona de depósito de mercancías. Existe también un bar-restaurante.

5.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

Esta área se encuentra en las inmediaciones del centro urbano, justo en frente del casco antiguo de la ciudad. Sin considerar los viales interiores propios, el Paseo Marítimo Gabriel Roca constituye la principal infraestructura viaria de conexión con el resto de la ciudad, el cual se extiende en paralelo por todo el borde costero y constituye una de las principales atracciones turísticas de Palma. En definitiva, se puede considerar que esta área presenta una elevada centralidad urbana.

6. ÁREA N.º 6: “MUELLE NUEVO – MUELLE VIEJO – ES MOLLET – JARDINES SAN TELMO”

6.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

Esta área está formada por el espacio de los Muelles Comerciales que no ha sido considerado previamente en las áreas nº 4 y nº 5, y se prolonga hacia el oeste siguiendo la Calle del Muelle (que comunica interiormente el Contramuelle Mollet con los Muelles Comerciales), incluyendo las instalaciones náuticas existentes hasta los Jardines de San Telmo, estos últimos también incluidos. La delimitación exacta del área de análisis se muestra en la siguiente imagen, y se puede observar que el límite terrestre por el norte lo marca la parte baja del bordillo de la acera o parterre del lado mar del Paseo Marítimo, siguiendo su alineación en los tramos interrumpidos por los accesos al Muelle de la Lonja y al Contramuelle Mollet.

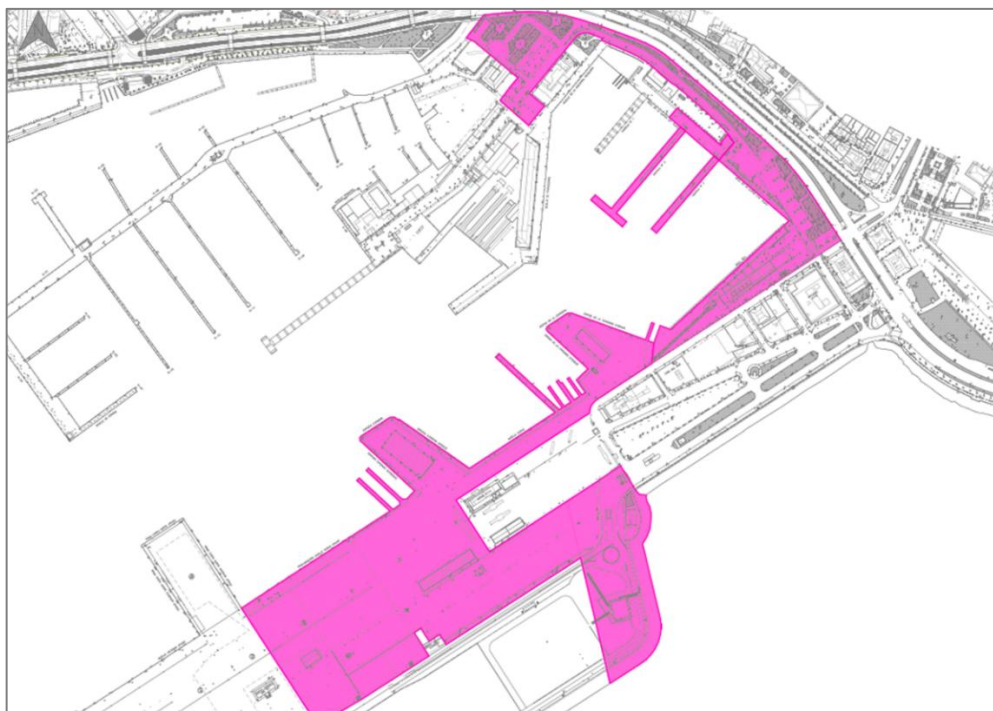


Figura 11: Delimitación del Área nº6: Muelle Nuevo-Muelle Viejo-Es Mollet-Jardines San Telmo. Fuente: Elaboración propia.

Se incluyen en esta zona las instalaciones asociadas a la actividad de reparación y mantenimiento de embarcaciones que hay en la explanada norte de los Muelles Comerciales, que incluye el Muelle Nuevo, y se prolonga por el oeste hasta el Espigón de la Consigna, dejando fuera del área funcional nº6 la superficie de posible ampliación de las áreas abiertas previstas del área funcional nº4 en dirección suroeste, e incluyendo la superficie donde se encuentra actualmente las instalaciones complementarias del uso comercial de servicio de pasajeros, incluyendo las asociadas a servicios de bar y restauración que se ubican en el extremo norte de la explanada sur de los Muelles Comerciales.

Incluye también las instalaciones asociadas a la Marina del Moll Vell y los Pantalanes nº 2 y nº 3 del Muelle de la Lonja, que son espacios destinados al atraque de embarcaciones de recreo, así como el Primer Tramo del Muelle de la Lonja, destinado al tráfico local y de servicio.

La continuación hacia los Jardines de San Telmo, sin considerar las instalaciones náuticas mencionadas anteriormente, consiste en una pequeña banda que se extiende en paralelo al Paseo Marítimo, que abarca el vial interior que comunica los Muelles Comerciales con los Jardines, y se extiende hacia el norte hasta la parte baja del bordillo de la acera del lado mar del Paseo Marítimo. Los Jardines de San Telmo incluyen zonas ajardinadas, zonas de aparcamiento y viales interiores, y su límite por el este lo marca la rampa varadero de la zona náutica del Jonquet, y por el sur limita con la dársena pesquera, la zona de astilleros del Contramuelle Mollet y el Club Náutico de Palma.



El Muelle Nuevo cuenta con 116.438 m² de superficie terrestre (según la Memoria Anual de la A.P.B. del año 2018), de los cuales 71.324 m² corresponden a almacenes descubiertos, 567 m² a almacenes cubiertos y abiertos, 1.514 m² a almacenes cerrados, 13.796 m² a viales y los 29.237 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

El Muelle Viejo dispone de una superficie terrestre de 78.155 m² (según la Memoria Anual de la A.P.B. del año 2018), de los cuales 5.104 m² corresponden a almacenes descubiertos, 968 m² a almacenes cerrados, 32.000 m² a viales y los 40.083 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

En referencia a los servicios portuarios, se incluyen en esta zona las instalaciones asociadas a los servicios de remolque, que se localizan concretamente en el Espigón de la Consigna, así como las instalaciones asociadas a los servicios de reparación y mantenimiento de embarcaciones gestionados con el modelo de varadero abierto, incluida una zona de aparcamiento, que se localizan en el Muelle Nuevo, Espigón Exterior, Espigón de la Consigna y una parte de la Prolongación del Muelle Nuevo, así como varios edificios que están siendo actualmente explotados en régimen de autorización temporal, en el Espigón Exterior, y en el Muelle Nuevo.

Las líneas de muelles tienen una longitud total de 1.521 metros, y las características técnicas de estas se detallan a continuación.

CARACTERÍSTICA	PROLONGACIÓN MUELLE NUEVO	
Situación	Continuación hacia el sur del Muelle Nuevo	
Nº de pantalanes	-	
Longitud	151 m	100 m
Calado	7 m	7 m
Ancho	103 m	103 m
Uso principal	Varios y remolcadores	Repar. de embarcaciones
Estado	En uso	

Tabla 11: Características técnicas del muelle Prolongación Muelle Nuevo. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

CARACTERÍSTICA	ESPIGÓN EXTERIOR		
Situación	Exterior	Testero	Interior



CARACTERÍSTICA	ESPIGÓN EXTERIOR		
Nº de pantalanes	-	-	-
Longitud	93 m	50 m	108 m
Calado	7 m	7 m	7 m
Ancho	25 m	20 m	25 m
Uso principal	Reparación de embarcaciones		
Estado	En uso		

Tabla 12: Características técnicas de los muelles del Espigón Exterior. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

CARACTERÍSTICA	MUELLE NUEVO	ESPIGÓN DE LA CONSIGNA		
Situación	Al norte del Espigón Exterior	Exterior	Testero	Interior
Nº de pantalanes	1	-	-	-
Longitud	169 m	66 m	35 m	95 m
Calado	7 m	7 m	5 m	5 m
Ancho	95-6 m	45 m	10 m	10 m
Uso principal	Reparación de embarcaciones	Reparación de embarcaciones		
Estado	En uso	En uso		

Tabla 13: Características técnicas de los muelles Muelle Nuevo y Espigón de la Consigna. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

CARACTERÍSTICA	MUELLE VIEJO	1 ^{er} TRAMO MUELLE DE LA LONJA	PANTALÁN Nº2 MUELLE DE LA LONJA	PANTALÁN Nº3 MUELLE DE LA LONJA
Situación	Marina Moll Vell	Primer tramo, al este del Pantalán nº3	Pantalán central en forma de T	Pantalán más al este
Nº de pantalanes	-	-	1	1
Longitud	195	111 m	164 m	184 m
Calado	5,3-3 m	3 m	3 m	3 m
Ancho	11,4	0 m	4 m	8 m



CARACTERÍSTICA	MUELLE VIEJO	1 ^{er} TRAMO MUELLE DE LA LONJA	PANTALÁN Nº2 MUELLE DE LA LONJA	PANTALÁN Nº3 MUELLE DE LA LONJA
Uso principal	Embarcaciones de recreo	Tráfico local y servicio	Embarcaciones de recreo	Embarcaciones de recreo
Estado	En uso	En uso	En uso	En uso

Tabla 14: Características técnicas del Muelle Viejo y del Primer Tramo y Pantalanes nº 2 y nº 3 del Muelle de La Lonja. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

6.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en esta área no se produce tráfico de mercancías, únicamente se emplea para embarcaciones de uso recreativo y pesca deportiva, y para tráfico local o de bahía, así como – en la zona más próxima a la Escollera – para usos complementarios del tráfico de pasajeros de ferris que embarcan/desembarcan en los Muelles Comerciales.

6.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso por vía marítima se realiza a través de la bocana del Puerto de Palma, orientada en dirección este-noreste, y que cuenta con un calado en B.M.V.E de 16 metros y una anchura de 790 metros. No existe canal de entrada.

Una vez dentro del puerto comercial, para acceder al Muelle Nuevo hay una bocana de 154 metros entre la Dársena del Club Náutico de Palma y la Rama Corta del Norte, orientada en dirección sur-sureste, y desde aquí, para acceder al Muelle Viejo hay que atravesar una segunda bocana de 78 metros, aproximadamente, entre el Espigón de la Consigna y el Muelle de la Industria Pesquera, con orientación sureste.

Acceso terrestre

El acceso rodado se realiza a través de Ma-19 Autopista de Levante, que se confunde con el Paseo Marítimo Avenida Gabriel Roca, que se extiende en paralelo por la línea costera de la ciudad.

Para acceder al Muelle Viejo existe un vial principal, conocido como Calle del Muelle, que es una calle de un único sentido que rodea a los edificios de oficinas del Muelle Viejo en sentido contrario a las agujas del reloj, es decir, entra hacia los muelles por el oeste y sale por el este.

Existe, además, un segundo acceso, el Camino de la Escollera, que discurre paralelo a la escollera de protección hasta el control de accesos a los Muelles Comerciales, y está formado por dos calzadas de 8,5 metros de ancho cada una y separadas por una mediana ajardinada, y que es el principal vial para acceder al Muelle Nuevo.

Existe un tercer acceso, también conocido como Calle del Muelle, que corresponde al vial interior que comunica los Muelles Comerciales y el Contramuelle Mollet, de 400 metros de longitud y 7,5 metros de anchura.

6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº 6 está ocupada parcialmente por terrenos gestionados directamente por la A.P.B. y otros en régimen de concesión otorgados a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.

RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	47.051,30 m ²	36,94 %
Superficie en concesión	80.328,31 m ²	63,06 %
<i>Servicios Técnicos Portuarios S.L. (STP)</i>	76.696,97 m ²	60,21 %
<i>Amarres Deportivos, S.L.</i>	3.434,82 m ²	2,70 %
<i>Palcardar S.L.</i>	196,52 m ²	0,15%

Tabla 15: Distribución de superficies en el Área nº6: Muelle Nuevo-Muelle Viejo-Es Mollet-Jardines San Telmo.

6.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

Se trata de un área de grandes dimensiones que se encuentra totalmente ordenada en lo que se refiere al trazado del viario estructurador y a la diferenciación entre espacios funcionales. Una gran parte de los terrenos están gestionados en régimen de concesiones a particulares.

En el área de análisis se distinguen claramente seis espacios funcionales. En primer lugar, la explanada norte de los Muelles Comerciales, entre la Rama Corta del Norte y el Espigón de la Consigna, está destinada a instalaciones asociadas a servicios de varada, botadura y reparación de embarcaciones de recreo. A continuación, siguiendo la línea de muelles de este a oeste, según el uso y tipología de los muelles, se distinguen claramente tres zonas. En primer lugar, el Muelle Viejo está destinado al atraque de embarcaciones de recreo directamente sobre la línea de muelle, gestionado por un particular en régimen de concesión, y que incluye una explanada contigua al muelle, perfectamente pavimentada con edificios de locales y despachos. A continuación, se sitúa el Primer Tramo del Muelle de la Lonja está destinado al tráfico local y de servicio. Finalmente, la tercera y última zona incluye las instalaciones asociadas a los Pantalanes nº 2 y nº 3 del Muelle de la Lonja, que son espacios destinados al atraque de embarcaciones de recreo de esloras algo menores bajo la titularidad de otro concesionario.

Además, incluye un espacio colindante a la Escollera donde actualmente se sitúan instalaciones complementarias para embarque/desembarque y atención a pasajeros, además de un bar-cafetería-restaurant.

Por último, los Jardines de San Telmo constituyen el sexto espacio funcional presente en el área de estudio, e incluyen zonas ajardinadas, zonas de aparcamiento y viales interiores, y su límite por el este lo marca la rampa varadero de la zona náutica del Jonquet.

6.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

Esta área se encuentra inmersa en pleno centro urbano, justo en frente del casco antiguo de la ciudad. Como edificaciones de interés histórico y arquitectónico en el entorno del área de análisis cabe destacar la Catedral de Mallorca y las murallas romana y renacentista que protegían a la ciudad, y en dirección hacia los Jardines de San Telmo donde termina el área de estudio, se localiza el edificio Sa Llotja, situado en la Plaça de la Llotja nº 5, hacia el lado tierra al otro lado del Paseo Marítimo frente al Pantalán nº2, de estilo gótico civil del siglo XV con espectaculares arcos en el que se realizan exposiciones de arte públicas de manera ocasional.

Sin considerar los viales interiores propios existentes en el área de análisis, el Paseo Marítimo Gabriel Roca constituye la principal infraestructura viaria de conexión con el resto de la ciudad, el cual se extiende en paralelo por todo el borde costero y constituye una de las principales atracciones turísticas de Palma. Así, locales y turistas utilizan el Paseo Marítimo para practicar deportes atléticos y rodados al tiempo que disfrutan de las vistas de la bahía de Palma.

En definitiva, teniendo en cuenta los dos aspectos anteriores, se puede considerar que esta área presenta una elevada centralidad urbana.

7. ÁREA N.º 7: “ZONA PESQUERA”

7.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

Se incluye en esta área la superficie de terreno disponible en la dársena pesquera que colinda al este con la zona de astilleros existente en el Contramuelle Mollet. Está formada por tres muelles que, definidos de norte a sur, son: Muelle de la Lonja, Muelle de la Industria Pesquera y Muelle de Pescadores, que cuentan con un total de 601 metros lineales de muelles, cuyas características técnicas se detallan en la siguiente tabla.

CARACTERÍSTICA	MUELLE DE LA LONJA		MUELLE DE LA INDUSTRIA PESQUERA	MUELLE DE PESCADORES
Situación	2º tramo	Pantalán nº1	-	-
Nº pantalanés	-	1	-	-
Longitud	125 m	184 m	86 m	206 m
Calado	3 m	3 m	3 m	5-4 m
Ancho	10 m	8 m	9,45 m	11 m
Uso principal	Pesca de aparejo	Pesca de cerco	Pesca de aparejo	Pesca de arrastre



CARACTERÍSTICA	MUELLE DE LA LONJA		MUELLE DE LA INDUSTRIA PESQUERA	MUELLE DE PESCADORES
Estado	En uso	En uso	En uso	En uso

Tabla 16: Características técnicas de los muelles de La Lonja, de Pescadores e Industria Pesquera. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

De acuerdo con los datos recogidos en la Memoria Anual de la A.P.B., el Muelle de la Lonja cuenta con 16.746 m² de superficie terrestre, de los cuales 5.250 m² son viales y los 9.116 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

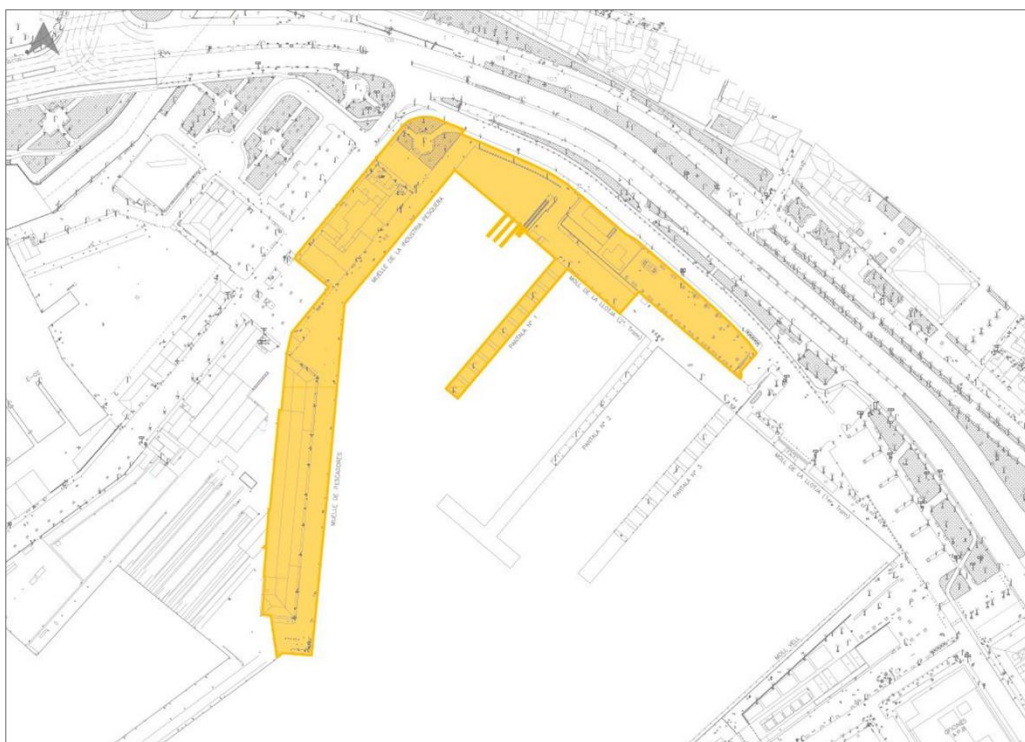


Figura 12: Delimitación del Área nº 7: Zona pesquera. Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a instalaciones pesqueras, según la Memoria Anual de la A.P.B., la zona de uso pesquero cuenta con una lonja de 2.064 m² en Contramuelle Mollet nº3, dos casetas para industrias de pesca, una de 487 m² en el Muelle de Pescadores, y otra de 119 m² en Contramuelle Mollet, y dos secaderos de redes, uno de 2.716 m² en el Muelle de la Lonja 2º tramo, y otro de 819 m² en el Muelle de Pescadores.

El Muelle de la Lonja cuenta con dos varaderos, cuyas características técnicas se recogen en la siguiente tabla.

CARACTERÍSTICA	VARADERO 1	VARADERO 2
Nº de rampas iguales	1	1
Longitud de rampa	30 m	30 m



CARACTERÍSTICA	VARADERO 1	VARADERO 2
Anchura	46 m	3 m
Pendiente	7 m	7 m
Calado en el extremo	0,3 m	1,8 m
Máx. Tn. Buque admisible	0 t	10 t
Propietario	A.P.B.	A.P.B.

Tabla 17: Características técnicas de los varaderos del Muelle de la Lonja. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

El edificio Lonja de Pescado, tiene una capacidad de almacenamiento de 462 m³, y cuenta con un total de cuatro cámaras, tres de ellas especializadas para la conservación de crustáceos, hielo y pescado y la otra es una cámara de congelación.

Se incluyen también en esta área las instalaciones asociadas a servicios de bar-cafetería y restauración situado en el Muelle de la Lonja, y la estación de suministro de gas oíl, que dispone de dos surtidores, y está ubicada en el extremo oriental del Contramuelle Mollet.

7.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en los pantalanes de esta área no se produce tráfico de mercancías, únicamente existirá tráfico asociado a la actividad pesquera. En el año 2018, en el Puerto de Palma se registraron 2 millones de toneladas de pesca fresca.

7.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso por vía marítima se realiza a través de la bocana del Puerto de Palma, orientada en dirección este-noreste, y que cuenta con un calado en B.M.V.E de 16 metros y una anchura de 790 metros. No existe canal de entrada.

Una vez dentro del puerto comercial, para acceder a la dársena pesquera hay que atravesar tres bocanas menores: una primera bocana de 154 metros, aproximadamente, entre la Dársena del Club Náutico de Palma y la Rama Corta del Norte, orientada en dirección sur-sureste, una segunda bocana de 78 metros, aproximadamente, entre el Espigón de la Consigna y el Muelle de la Industria Pesquera, con orientación sureste, y una tercera bocana de unos 56 metros de anchura entre el Muelle de la Industria pesquera y el Pantalán nº2 del Muelle de la Lonja, orientada en dirección este.

Acceso terrestre

El acceso rodado se realiza a través de MA-1 Autopista de Poniente-Paseo Marítimo Gabriel Roca, que se extiende en paralelo por toda la línea costera de la ciudad.

El acceso al Muelle de la Lonja se realiza a través de la Calle del Muelle, de 7,5 metros de anchura, que comunica el Contramuelle Mollet con los Muelles Comerciales y cuenta con una longitud total de 400 metros.



El acceso a los muelles de Pescadores e Industria Pesquera se realiza a través de la Calle Contramuelle Mollet, que cuenta con una longitud total de 400 metros y 7,5 metros de anchura. Existe una vía de circulación de 280 metros de longitud y 12 metros de anchura que transcurre hasta el final de ambos muelles.

7.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº 7 está ocupada mayoritariamente por terrenos gestionados directamente por la A.P.B. y otros en régimen de concesión otorgados a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.

RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	12.448,34 m ²	87,95%
Superficie en concesión	1.706,19 m ²	12,05%
<i>Restaurante Casa Eduardo, S.L.</i>	1.068,00 m ²	7,55%
<i>Bruc de Mallorca, S.L.</i>	298 m ²	2,11%
<i>Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A.</i>	340,19 m ²	1,09%

Tabla 18: Distribución de superficies en el Área nº 7: Zona pesquera.

7.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

Se trata de un área de pequeñas dimensiones con terrenos asociados a actividades pesqueras que se encuentra totalmente ordenado en lo que se refiere al trazado del viario estructurador y a la diferenciación entre espacios funcionales. Además de las instalaciones pesqueras gestionadas directamente por la A.P.B, repartidas entre los tres muelles que conforman la dársena pesquera, existen instalaciones gestionadas en régimen de concesiones a particulares, que son el edificio de la Lonja en el Muelle de la Industria Pesquera, un bar-cafetería-restaurant en el Muelle de la Lonja y una estación de suministro de gas oíl en el extremo más oriental del Contramuelle Mollet.

7.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

Esta área se encuentra inmersa en pleno centro urbano, justo en frente del casco antiguo de la ciudad. Sin considerar los viales interiores propios, el Paseo Marítimo Gabriel Roca constituye la principal infraestructura viaria de conexión con el resto de la ciudad, el cual se extiende en paralelo por todo el borde costero y constituye una de las principales atracciones turísticas de Palma. Así, locales y turistas utilizan el Paseo Marítimo para practicar deportes atléticos y rodados al tiempo que disfrutan de las vistas de la bahía de Palma. En definitiva, se puede considerar que esta área presenta una elevada centralidad urbana.

8. ÁREA N.º 8: “CONTRAMUELLE MOLLET – CLUB NÁUTICO DE PALMA – DÁRSENA DE SAN PEDRO – MUELLE JONQUET – MARINA PARA EMBARCACIONES DE LA LISTA 6ª Y DÁRSENA SAN MAGÍN”

8.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

Dentro de esta área funcional se incluyen los espacios definidos por las subáreas del Contramuelle Mollet, el Club Náutico de Palma, la Dársena de San Pedro, el Muelle Jonquet y Marina Alborán y Dársena San Magin.

En el Puerto de Palma la zona de Astilleros se sitúa en el Contramuelle Mollet, en la actualidad, . Las instalaciones incluyen una parcela de 16.647,70 m² de astilleros, que cuenta con un total de 4 gradas, de longitud y anchura, respectivamente, 87 y 12,5 metros, dos de ellas; 74 y 9 m; y 78 y 7 metros; una zona de carenado de yates de 2.514 m² de espejo de agua, contigua a los astilleros; y un local de oficinas de 148 m², para dar servicios a los usuarios.

Se incluyen en esta área las instalaciones náuticas para embarcaciones menores y edificios asociados al Club Náutico de Palma, situados en la Dársena de San Pedro y en el Contramuelle Mollet, así como los atraques para embarcaciones de recreo gestionados directamente por la A.P.B., ubicados en el Muelle de San Pedro. Esta área limita al este con la zona de Astilleros y el borde terrestre viene definido por el límite del Área nº10, como se muestra en la siguiente imagen



Figura 13: Espacios de dominio público en el contramuelle del Jonquet y el RCNP incluidos dentro del área funcional nº 8. Fuente: Elaboración propia.

La Dársena de San Pedro cuenta con 72.847 m² de superficie terrestre (según la Memoria Anual de la A.P.B. del año 2018), de los cuales 1.240 m² corresponden a almacenes descubiertos, 23.223 m² a viales y 48.384 m² a otros usos.

El Muelle de San Pedro, gestionado directamente por la A.P.B., cuenta con 296 metros de longitud de atraques, para embarcaciones con calado máximo de 1 metro y tiene un ancho de 4,5 metros.

Las instalaciones del Club Náutico de Palma cuentan con 3.190 metros de líneas de atraque, calado variable entre 2 y 4 metros, y dispone entre 1 y 10 metros de ancho. El edificio principal alberga las oficinas de administración, la biblioteca, los salones sociales, Sala Magna, las oficinas de regatas, las dos piscinas (una descubierta y otra climatizada), el gimnasio, un bar, restaurante, etc.

Se incluyen en esta área las instalaciones náuticas que se extienden a lo largo del Paseo Marítimo, desde la rampa-varadero que limita con los Jardines de San Telmo hasta el límite este que limita con la Dársena de San Magín, las cuales están destinadas al atraque de embarcaciones de recreo, y son gestionadas directamente por la A.P.B.



Figura 14: Espacios de dominio público en el Muelle del Jonquet incluidos dentro del área funcional nº 8. Fuente: Elaboración propia

El borde terrestre lo marca la parte baja del bordillo de la acera o parterre del lado mar del Paseo Marítimo. Según la Memoria Anual de la A.P.B., el Muelle del Jonquet cuenta con una superficie terrestre de 21.074 m² destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

Avanzando hacia el este por la zona de servicio, esta área comprende también las instalaciones náuticas que se sitúan al oeste del Muelle del Jonquet, a lo largo del Paseo Marítimo, hasta el Muelle de tráfico local de las Golondrinas, y que se conocen, de este a oeste, como Dársena de San Magín, el primer pantalán, y Marina para embarcaciones de la lista 6ª, el segundo pantalán.



Figura 15: Delimitación del Área nº15: Marina de Alborán y Dársena de San Magín. Fuente: Elaboración propia.

El borde terrestre lo marca la parte baja del bordillo de la acera o parterre del lado mar del Paseo Marítimo.

La Dársena de San Magín cuenta con 6.791 m² de superficie terrestre (según la Memoria Anual de la A.P.B.) destinados a otros usos variados. Tiene 496 metros de línea de atraque para embarcaciones de recreo, con un calado variable entre 1,4 y 1,8 metros, un ancho también variable entre 4,5 y 12 metros. Esta instalación está gestionada directamente por la A.P.B.

La Dársena a continuación es una instalación náutico-deportiva de 14.733 m² con 90 puestos de amarre y servicios de suministros para embarcaciones de lista 6ª (alquiler de embarcaciones) con esloras inferiores a 30 metros y un calado máximo de 3 metros, en régimen de concesión, y que abarca el espacio comprendido entre la Dársena de San Magín y el Muelle de las Golondrinas. El Pantalán cuenta con una longitud total de línea de atraque de 479,5 metros, con un calado variable entre 1 y 2 metros, y con una anchura también variable entre 3 y 10 metros.

8.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en los pantalanos de esta área no se produce tráfico de mercancías, únicamente se emplea para las embarcaciones de uso recreativo y pesca deportiva.

8.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso por vía marítima se realiza a través de la bocana del Puerto de Palma, orientada en dirección este-noreste, y que cuenta con un calado en B.M.V.E de 16 metros y una anchura de 790 metros. No existe canal de entrada.

Una vez dentro del puerto comercial, para acceder a la zona del contramuelle de Mollet, el Club Náutico y la dársena de San Pedro hay que atravesar una bocana menor de unos 154 metros de anchura entre la Dársena del Club Náutico de Palma y la Rama Corta del Norte, con orientación sur-sureste.

Una vez dentro del Puerto, para acceder a las dársenas Marina de Alborán y San Magín y al Muelle del Jonquet hay que atravesar una bocana menor de 140 metros, aproximadamente, entre la Dársena del Club Náutico de Palma y la Dársena Marina Port de Mallorca, orientada en dirección este-noreste.

A continuación, hay que atravesar una segunda bocana menor para acceder a cada una de las dársenas. El acceso a la Dársena Marina de Alborán se realiza a través de una bocana de unos 40 metros de anchura que forma su pantalán más externo con el Muelles de las Golondrinas, orientada en dirección noreste. El acceso a la Dársena de San Magín se realiza a través de una bocana de unos 70 metros de anchura entre la Dársena Marina de Alborán y la Dársena del Club Náutico de Palma, con orientación este.

Por su parte, para acceder al Muelle del Jonquet hay que atravesar una segunda bocana de 70 metros, aproximadamente, entre la Dársena Marina de Alborán y la Dársena del Club Náutico de Palma, con orientación este.

Acceso terrestre

El acceso rodado se realiza a través de MA-1 Autopista de Poniente-Paseo Marítimo Gabriel Roca, que se extiende en paralelo por toda la línea costera de la ciudad.

En concreto, el acceso a la zona de Astilleros y al Club Náutico de Palma se realiza a través de la Calle Contramuelle Mollet, que cuenta con una longitud total de 400 metros hasta la zona del Club Náutico de Palma y 7,5 metros de anchura.

8.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área Nº8 está ocupada parcialmente por terrenos gestionados directamente por la A.P.B. o mediante autorizaciones temporales y otros en régimen de concesión otorgados a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.



RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	43.150,04 m ²	57,54%
Superficie en concesión	31.846,49 m ²	42,46%
Astilleros de Mallorca, S.A.	16.099,49 m ²	21,47%
Naviera Balear, S.L.	15.747 m ²	21,00%

Tabla 19: Distribución de superficies en el Área nº 8.

8.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

El entorno del Contramuelle del Mollet se encuentra ordenada en su totalidad, especialmente en relación con la diferenciación de espacios funcionales. Los límites de los distintos espacios vienen marcados por la infraestructura viaria existente internamente. Existe un núcleo central destinado a la reparación de yates, y que constituye el núcleo de la zona de astilleros. El espejo de agua colindante a dicha zona de astilleros está destinado al carenado de yates. Los muelles extremos que conforman la dársena presentan zonas de aparcamiento a lo largo de su longitud. Finalmente, existe otro espacio destinado a edificios de locales y establecimientos para dar servicios variados a los usuarios de los astilleros.

En el ámbito del Club Náutico de Palma, en cuanto a edificación y disposición del viario, se puede considerar que se trata de un área ordenada. Los pantalanés están destinados al amarre de embarcaciones de recreo, mientras que el resto de la superficie está destinada a dar los servicios técnicos asociados a dicha actividad, donde se incluyen superficies terrestres no edificadas que actúan como marina seca (y para reparación de embarcaciones). Existen, además, áreas destinadas a aparcamiento a lo largo de los pantalanés principales.

La zona del Muelle de Jonquet está ordenada totalmente. Presenta varios espacios funcionales que se extienden paralelos al carril bici, que marca la continuidad del Paseo Marítimo de Palma, así como a los muelles destinados al atraque de embarcaciones de recreo. Así, de este a oeste, se distinguen una rampa-varadero, una zona ajardinada con accesos peatonales a su parte central (todo ello perfectamente pavimentado), y que continua hacia el oeste a través de una banda más estrecha donde una línea de palmeras marca el límite del carril bici con la acera del Paseo Marítimo. Al final del área de análisis existen instalaciones asociadas a servicios de restauración y una pequeña zona de aparcamiento.

Finalmente, la zona de las dársenas de Marina Alborán y San Magín, el espacio está ordenado por completo. Los pantalanés principales de ambas instalaciones náuticas disponen de zonas de estacionamiento para vehículos autorizados, mientras que el carril bici, junto con el Paseo Marítimo, se utilizan principalmente para la práctica deportiva.



8.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

El espacio del Contramuelle del Mollet y el Club Náutico de Palma, se encuentra inmersa en pleno centro urbano, justo en frente del casco antiguo de la ciudad. Sin considerar los viales interiores propios, el Paseo Marítimo Gabriel Roca constituye la principal infraestructura viaria de conexión con el resto de la ciudad, el cual se extiende en paralelo por todo el borde costero y constituye una de las principales atracciones turísticas de Palma. En definitiva, se puede considerar que esta área presenta una elevada centralidad urbana.

En el caso particular del Muelle del Jonquet, es la instalación náutica más próxima al centro urbano de la ciudad, por lo que se puede considerar que esta área presenta una elevada centralidad urbana. De forma similar, en el caso de las dársenas de San Magín y Marina de Alborán, constituyen la segunda instalación náutica del Paseo Marítimo más próxima al centro urbano de la ciudad, por lo que se puede considerar que presentan una centralidad urbana de nivel medio-alto.

9. ÁREA N.º 9: “MUELLE DE LAS GOLONDRINAS O DE TRÁNSITO LOCAL”

9.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

Se incluye en esta área las instalaciones asociadas a la Estación Marítima del Muelle de las “Golondrinas” (embarcaciones de excursiones y tráfico local), frente al Auditórium de Palma, para dar servicio a los chárteres que ofrecen excursiones, principalmente por la Bahía de Palma. El límite terrestre viene marcado por la línea de bordillos extremos del aparcamiento de autobuses del lado mar.



Figura 16: Delimitación del Área nº 9: Muelle de las “Golondrinas” o de tránsito local. Fuente: Elaboración propia.

El Muelle de las “Golondrinas” dispone de 13.560 m² de superficie terrestre (según la Memoria Anual de la A.P.B.), de los cuales 3.355 m² son viales y los 10.205 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

La terminal de pasajeros del Muelle de las Golondrinas concentra el amarre de más de una docena de embarcaciones que están destinadas al tráfico de recreo para excursiones turísticas que se realizan por la bahía de Palma.

La explotación de la Terminal de Tráfico Local está concesionada e incluye un aparcamiento de más de noventa plazas, una cafetería y una oficina de venta de tickets de tráfico local.

9.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en esta área no se produce tráfico de mercancías, únicamente se emplea para tráfico local o de bahía.

9.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso por vía marítima se realiza a través de la bocana de acceso al Puerto de Palma y, posteriormente, navegando entre el espacio de agua disponible entre los Muelles Comerciales y las dársenas náutico-deportivas existentes a lo largo del Paseo Marítimo en el extremo este del Puerto. No existe canal de entrada.

La bocana del Puerto de Palma, orientada en dirección este-noreste, cuenta con un calado en B.M.V.E de 16 metros y una anchura de 790 metros.

Para acceder al Muelle de las Golondrinas hay que atravesar una bocana menor de unos 140 metros de anchura, con orientación este-noreste, entre la Dársena del Club Náutico de Palma y la Dársena Marina Port de Mallorca.

Acceso terrestre

El acceso rodado se realiza a través de MA-1 Autopista de Poniente-Paseo Marítimo Avenida Gabriel Roca, que se extiende en paralelo por toda la línea costera de la ciudad.

Se permite el tráfico rodado y el estacionamiento en la zona central acondicionada cuyo acceso está restringido mediante una barrera, por lo que se trata de un aparcamiento de pago.

9.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº 9 actualmente se encuentra gestionada directamente por la APB o mediante el otorgamiento de autorizaciones temporales tras la finalización de las concesiones otorgadas en dicha área.

9.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

Esta área está ordenada totalmente, incluyendo terrenos destinados a bar-cafetería-restaurante, local comercial y aparcamiento.

Si consideramos un eje imaginario que pasa por el centro del vial principal de acceso rodado al muelle desde el Paseo Marítimo, en sentido longitudinal desde el lado tierra hacia el lado mar, el área de análisis presenta simetría en cuanto a urbanización, pero no de ordenación. Esta última se ha visto fragmentada por la necesidad de utilizar parte de esas áreas de estacionamiento para ampliar las instalaciones destinadas a actividades comerciales y de restauración.

Por tanto, se puede distinguir un área central, de 2.316 m² aproximadamente, destinada al estacionamiento y tráfico de vehículos, con entrada desde el Paseo Marítimo por un vial principal central, de 6 metros de ancho y doble carril, y que da salida hacia ambos lados, también con doble carril, pasando entre las hileras de plazas en batería que existen a cada lado del área de análisis. Dicha área de aparcamiento está separada de las zonas de muelles, las cuales están perfectamente pavimentadas, por amplias zonas ajardinadas y, al este, por una zona pavimentada de forma casi cuadrada que tiene dibujada una brújula en su zona central, colindante con el testero del muelle.

En cuanto a construcción, existen dos edificaciones iguales, de unos 180 m² cada una, que se sitúan a ambos lados del acceso al aparcamiento. Ambos cuentan con una terraza de unos 80 m² hacia el lado mar. El edificio sur está destinado a la venta de tickets de tráfico local. El edificio norte está destinado a actividades de restauración, y por exceso de demanda ha visto ampliada su terraza en unos 255 m², ocupando espacios pavimentados entre los jardines y la mayor parte de la hilera de plazas situada más al norte del aparcamiento. Además, en las hileras extremas a ambos lados existen pequeñas casetas destinadas a otros usos distintos a los propios de estacionamiento de vehículos, como es el alquiler de vehículos.

9.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

El principal nexo del Muelle de las Golondrinas con el centro de la ciudad de Palma lo constituye el Paseo Marítimo Gabriel Roca, el cual se extiende en paralelo por todo el borde costero, y es una de las principales atracciones turísticas de la ciudad de Palma.

El Muelle de Tráfico Local presenta un atractivo especial por ser el muelle base de los pequeños cruceros que permiten a los turistas conocer la bahía de Palma y contemplar una perspectiva distinta de la ciudad desde el lado mar, así como realizar actividades acuáticas como el snorkel, por ejemplo.

Finalmente, en referencia a la proximidad con el centro urbano de la ciudad, por el hecho de situarse a continuación de las dársenas náuticas de San Magín y Marina de Alborán, se puede considerar que esta área presenta una centralidad urbana de nivel medio-alto.

10. ÁREA N.º 10: “PUERTO DEPORTIVO DE PALMA DE MALLORCA, PANTALÁN DEL MEDITERRÁNEO Y PANTALÁN DE LA CUARENTENA – CLUB DE MAR – DÁRSENA DE CAN BÁRBARA”

10.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

El área funcional incluye las instalaciones asociadas a los servicios para embarcaciones de recreo en el Pantalán del Mediterráneo y en el Pantalán de la Cuarentena, los espacios de la dársena deportiva que discurre a lo largo del Paseo Marítimo, desde Paraires hacia el norte hasta el Pantalán de la Cuarentena. Se incluye también la pequeña dársena en la Bahía de Palma que se comunica con mar abierto al transcurrir sus aguas debajo de la estructura del Paseo Marítimo. Se ubica hacia el lado tierra justo al otro lado del Paseo Marítimo a la altura del Club de Mar.

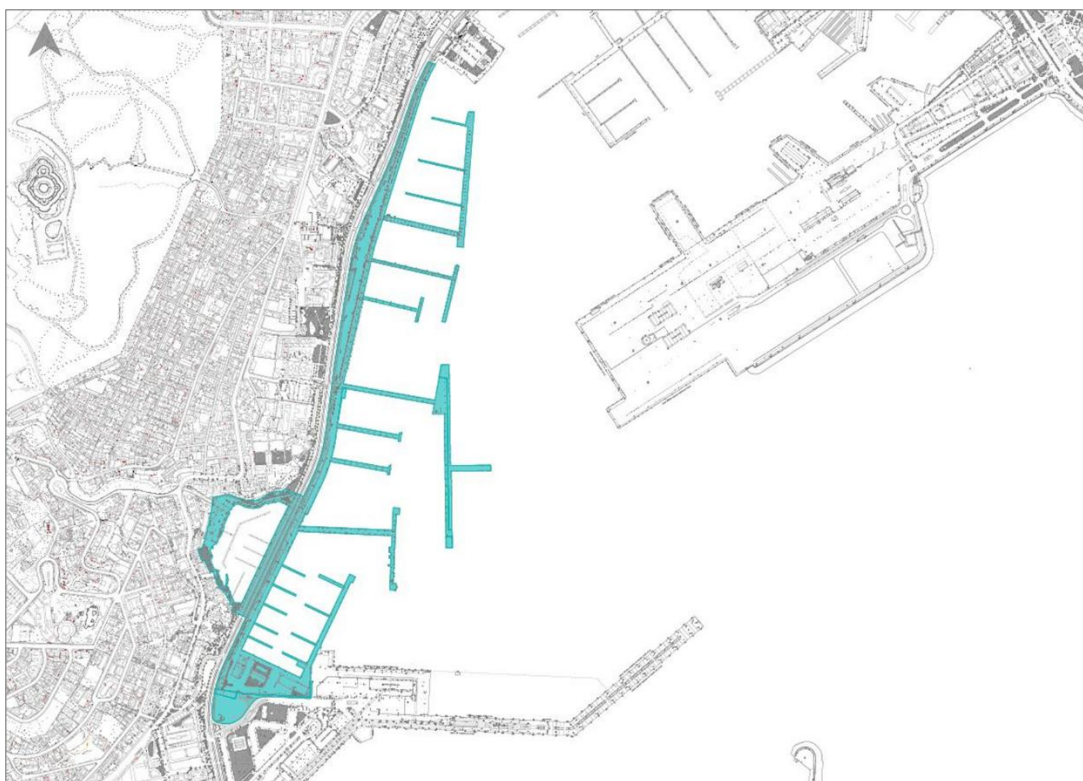


Figura 17: Área funcional N.º 10.

En el entorno del puerto deportivo de Palma de Mallorca, pantalán del Mediterráneo y pantalán de la Cuarentena, se incluyen instalaciones asociadas a los servicios de amarre para embarcaciones de recreo, que se extienden a lo largo del Paseo Marítimo entre el Muelle de Tráfico Local y el Club de Mar.

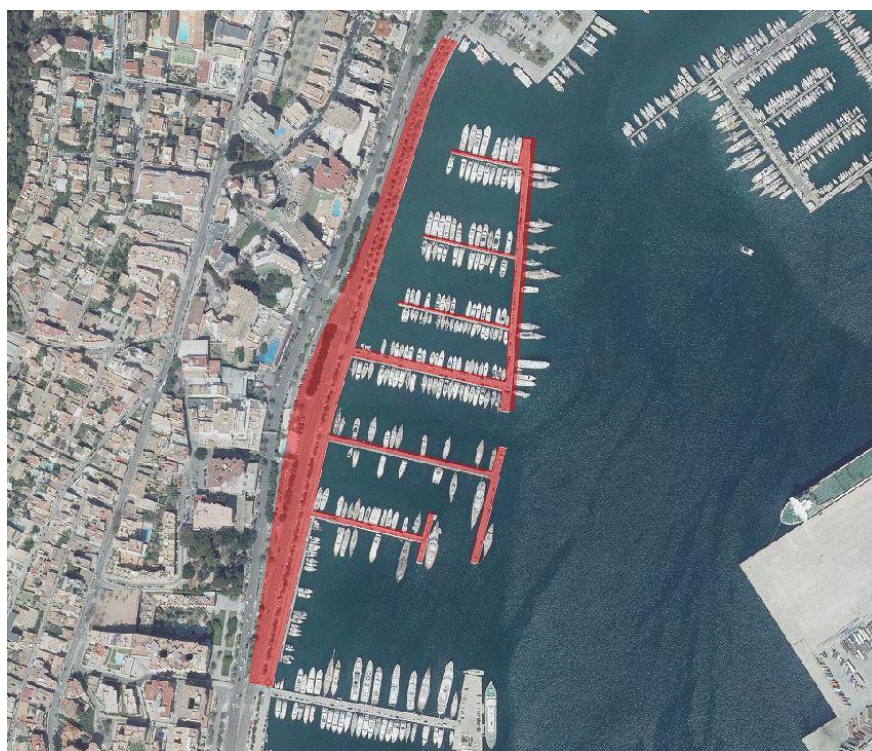


Figura 18: Espacios de dominio público de puerto deportivo de Mallorca, Pantalán del Mediterráneo y Pantalán de la Cuarentena incluidos dentro del Área funcional nº 10. Fuente: Elaboración propia.

Según la Memoria Anual de la A.P.B., la zona correspondiente a Paseo Marítimo-Cuarentena cuenta con una superficie terrestre de 13.855 m², de los cuales 4.448 m² son viales y los 9.407 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

La Dársena de la Cuarentena está formada por dos pantalanes, uno flotante de aluminio y madera, que se extiende siguiendo el Paseo Marítimo al este del otro pantalán, con 163 metros de línea de atraque, para embarcaciones con esloras entre 8 y 15 metros, y otro fijo de hormigón, con 125 metros de línea de atraque para embarcaciones de mayor tamaño, entre 20 y 38 metros de eslora, con un único atraque en el testero para el amarre de una embarcación de casi 50 metros de eslora.

La zona del Club de Mar incluye las instalaciones náuticas de una dársena deportiva que discurre a lo largo del Paseo Marítimo, desde Paraires hacia el norte hasta el Pantalán de la Cuarentena. El límite hacia el lado tierra lo marca la parte baja del bordillo de la acera del lado del mar del Paseo Marítimo, y por el sur, abarca el nuevo acceso al Club de Mar desde las estaciones marítimas de Poniente-Paraires.



Figura 19: Espacios de dominio público en el entorno del Club de Mar, incluidos dentro del área funcional nº 10.
Fuente: Elaboración propia.

Según la Memoria Anual de la A.P.B., el Club de Mar cuenta con 40.992 m² de superficie terrestre y áreas de depósito, de los cuales 30.709 m² son viales y los 9.583 m² restantes están destinados a otros usos variados.

En el entorno de la dársena de Can Bárbara, se incluyen las instalaciones asociadas a la instalación náutica de la Dársena de Can Barbará, que es una pequeña dársena en el Puerto de Palma que se comunica con mar abierto al transcurrir sus aguas debajo de la estructura del Paseo Marítimo. Se ubica hacia el lado tierra justo al otro lado del Paseo Marítimo a la altura del Club de Mar. El límite terrestre lo marcan las lindes de las parcelas catastrales, incluyendo los parterres laterales y jardines dispuestos por la A.P.B., y la parte baja del bordillo de la acera del lado del mar del Paseo Marítimo.



Figura 20: Delimitación del Área nº19: Dársena de Can Barbarà. Fuente: Elaboración propia.

La Dársena de Can Barbará cuenta con un varadero de rampa única, de 18 metros de longitud, 8 metros de anchura, pendiente del 2 % y calado en el extremo de 0,5 metros, que está gestionado directamente por la A.P.B.

10.2. TRÁFICO MARÍTIMO

Por su uso, en los pantalanes de esta área no se produce tráfico de mercancías, únicamente se emplea para las embarcaciones de uso recreativo y pesca deportiva.

10.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso por vía marítima se realiza a través de la bocana de acceso al Puerto de Palma y, posteriormente, navegando entre el espacio de agua disponible entre los Muelles Comerciales y las dársenas náutico-deportivas existentes a lo largo del Paseo Marítimo en el extremo este del Puerto. No existe canal de entrada.

La bocana del Puerto de Palma, orientada en dirección este-noreste, cuenta con un calado en B.M.V.E de 16 metros y una anchura de 790 metros.

El acceso al interior de la Dársena Marina Port de Mallorca se realiza por su extremo norte, a través de una bocana de unos 61 metros de anchura, orientada en dirección este-noreste, que se forma entre el Muelle de las Golondrinas y la propia dársena.



El acceso al Pantalán del Mediterráneo por su extremo norte se realiza a través de una bocana de unos 40 metros de anchura, orientada en dirección sur-suroeste, que se forma entre el Muelle de las Golondrinas y el propio pantalán; y por su extremo sur se realiza a través de una bocana de unos 53 metros de anchura, orientada en dirección este, que se forma entre el Pantalán de la Cuarentena y el propio pantalán. Esta última bocana es la que hay que atravesar para acceder a los puestos de amarre de norte del Pantalán de la Cuarentena.

El acceso al interior de la dársena norte del Club de Mar se realiza a través de una bocana de unos 120 metros de anchura, orientada al este-sureste. El acceso al interior de la dársena sur del Club de Mar se realiza a través de una bocana de unos 81 metros de anchura, orientada al este-sureste. Y, dentro de esta dársena sur, a la zona de pantalanes situados más al sur se accede a través de una bocana de unos 31 metros de anchura, orientada con dirección este.

El acceso por vía marítima a la Dársena de Can Barbará se realiza, desde la dársena norte del Club de Mar, por debajo de la carretera del Paseo Marítimo, en los primeros 27 metros de puente desde el extremo norte de la dársena, con orientación norte-noreste. Dicho acceso se ubica al norte del pantalán en forma de T situado más al sur del Club de Mar, y está dividido en 3 tramos por las pilas de apoyo del puente. El calado disponible ronda los 2 metros.

Acceso terrestre

El acceso rodado se realiza a través de MA-1 Autopista de Poniente-Paseo Marítimo Avenida Gabriel Roca, que se extiende en paralelo por toda la línea costera de la ciudad.

Se permite el tráfico rodado y estacionamiento en el pantalán principal de la Dársena Marina Port de Mallorca a vehículos autorizados, al igual que en el Pantalán del Mediterráneo y en el Club de Mar.

En el caso de la dársena de Can Bárbara, el acceso rodado se produce desde la Avenida de Joan Miró, que transcurre paralela a la dársena hacia el lado tierra. Existe otro posible acceso desde el lado mar, a través de la Avenida de Gabriel Roca. Ambos accesos a la dársena están restringidos al tráfico rodado, salvo a vehículos autorizados. No se permite el estacionamiento.

10.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº10 está ocupada parcialmente por terrenos gestionados directamente por la A.P.B. o mediante autorizaciones temporales y otros en régimen de concesión otorgados a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.



RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<i>Superficie en gestión directa</i>	78.875,18 m ²	75,73%
<i>Superficie en concesión</i>	26.243,06 m ²	24,97%
<i>Amarres Deportivos, S.L.</i>	2.186,23 m ²	2,08%
<i>Club de Mar Mallorca</i>	16.551,00 m ²	15,75%

Tabla 20: Distribución de superficies en el Área nº10.

10.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

En el entorno de la Marina del Port de Mallorca, Pantalán del Mediterráneo y Pantalán de la Cuarentena, el abarca tres dársenas náuticas independientes, que se sitúan en el Paseo Marítimo Avenida Gabriel Roca, en el tramo comprendido entre el Muelle de las Golondrinas y las instalaciones del Club de Mar. Esta área cuenta con un vial principal, que corresponde con el propio Paseo Marítimo, que está perfectamente ordenado y urbanizado.

Las instalaciones náuticas están destinadas al atraque de embarcaciones de recreo de múltiples tamaños. Se permite el tráfico rodado y estacionamiento en el pantalán principal de la Dársena Marina Port de Mallorca, al igual que en el Pantalán del Mediterráneo. Además, existen pequeñas edificaciones desmontables que complementan los servicios náuticos ofrecidos a los usuarios portuarios, y que están destinados a usos variados: control de accesos, oficinas, aseos y duchas, almacenes, etc.

El entorno del Club de Mar, en cuanto a edificación y disposición del viario, se puede considerar que es un área ordenada. Sin considerar los viales de acceso desde el exterior, se distinguen claramente dos partes funcionales, separadas por el vial principal interior, de 5 metros de ancho y doble sentido de circulación, que se prolonga hacia ambos lados de la instalación náutica hasta el final de los pantalanés. Así, al norte de la zona, se ubican los pantalanés, que están destinados al amarre de embarcaciones de recreo, mientras que al sur se sitúa la superficie destinada a dar los servicios técnicos asociados a dicha actividad, donde se incluyen espacios abiertos destinados a varadero, marina seca y estación de servicios de combustible, y varias edificaciones con zonas ajardinadas, terraza y piscina, que albergan locales comerciales, bares, cafeterías, restaurante, salas de reuniones y para acontecimientos, locales de diversión y entretenimiento, edificio social, etc. La superficie en planta ocupada por las edificaciones corresponde a 3.080 m², 450 m² de terraza, 245 m² de piscina y 980 m² de jardines, aproximadamente. Existen, además, áreas destinadas a aparcamiento en los márgenes del vial principal en la mayor parte de su longitud, en la superficie pavimentada de los pantalanés (sin señalizar) y en los alrededores de los edificios comerciales.

La Dársena de Can Barbará está ordenada en su totalidad. Existen zonas pavimentadas donde se permite el tráfico rodado para dar servicio a los usuarios de la instalación náutica, cuyos accesos están perfectamente asfaltados dentro del área de estudio, aunque no está

permitido el estacionamiento. Y existen, además, zonas ajardinadas intermedias que aumentan la interacción con las parcelas colindantes.

10.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

En esta área funcional se ubican diferentes dársenas náutico-recreativas con atraques para embarcaciones de recreo de tamaños muy variados, cuya demanda sigue en aumento en la actualidad.

En lo que se refiere a la conexión terrestre, esta área funcional, está conectada con el centro de la ciudad de Palma a través del Paseo Marítimo Gabriel Roca, el cual se extiende en paralelo por todo el borde costero, y es una de las principales atracciones turísticas de la ciudad de Palma.

En el entorno de la Marina del Port de Mallorca, Pantalán del Mediterráneo y Pantalán de la Cuarentena, hacia el lado tierra de esta área se ubican varios hoteles de lujo. En referencia a la proximidad con el centro urbano de la ciudad, por el hecho de situarse prácticamente en frente del centro urbano de la ciudad al otro lado de la bahía de Palma, se puede considerar que esta área presenta una centralidad urbana de nivel medio-bajo.

El entorno del Club de Mar, en referencia a la proximidad con el centro urbano de la ciudad, esta área es la dársena náutico-recreativa más alejada del centro urbano de las que existen a lo largo del Paseo Marítimo del Puerto de Palma, por lo que se puede considerar que presenta una centralidad urbana de nivel medio-bajo.

Finalmente, la Dársena de Can Barbará se encuentra alejada del centro urbano de la ciudad. Sin embargo, su ubicación con relación al Paseo Marítimo de Palma hace que pueda considerarse una centralidad urbana media-baja.

En definitiva, a la vista del análisis anterior, el área funcional en su conjunto, cuenta con un grado de centralidad urbana media-baja.

11. ÁREA N.º 11: “ZONA COMERCIAL PORTUARIA MUELLE DE PONIENTE – PARAÍRES – RIBERA DE SAN CARLOS – DIQUE DEL OESTE”

11.1. DATOS FÍSICOS FUNCIONALES

Esta área funcional abarca toda la zona suroeste de la zona de servicio del Puerto de Palma, abarcando todos los espacios de dominio público ubicados al sur del área funcional ZP10, incluyendo los espacios ubicados en torno a los muelles comerciales de Poniente-Paraires, San Carlos y Dique del Oeste



Figura 21: Área funcional N° 11.

En la zona de los Muelles de Poniente y Paraires, que permiten el atraque simultáneo de hasta cinco buques de más de 300 metros de eslora, el límite hacia el lado tierra lo marca la parte baja del bordillo de la acera del lado del mar del Paseo Marítimo, el cual se prolonga más allá del Muelle de Paraires hasta la carretera de acceso al Dique del Oeste. En definitiva, esta área incluye también la acera del lado mar del Paseo que limita con las verjas de la Dársena de Porto Pí.

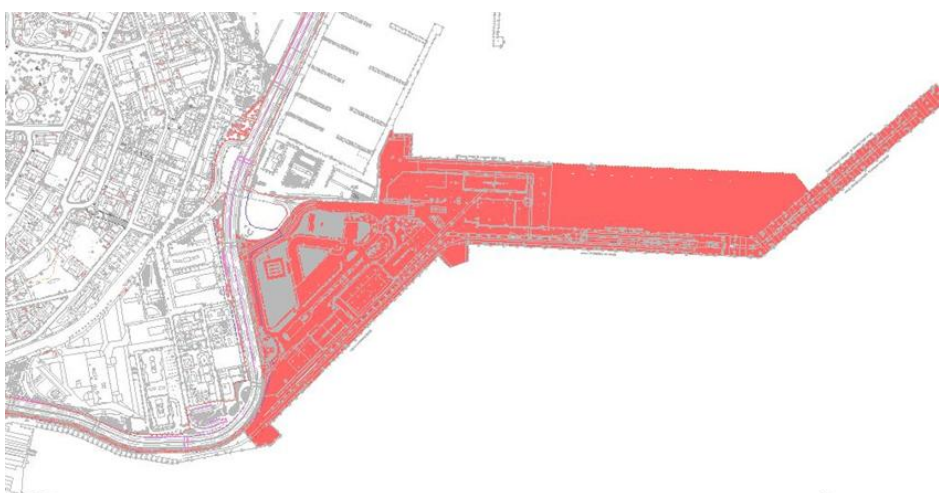


Figura 22: Espacios de dominio público en el Muelle de Poniente-Paraires incluidos dentro del área funcional nº 11. Fuente: Elaboración propia.



Según la Memoria Anual de la A.P.B., los Muelles de Poniente cuentan con una superficie terrestre de 126.032 m², de los cuales 12.818 m² son almacenes descubiertos, 3.244 m² son almacenes cubiertos y abiertos, 394 m² son almacenes cerrados, 50.035 m² son viales y los 59.541 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

En referencia a las estaciones marítimas, según la Memoria Anual de la A.P.B., en los Muelles Poniente-Paraires hay un total de 4 estaciones marítimas, y sus características técnicas y localización se recogen en la siguiente tabla.

CARACTERÍSTICA	ESTACIÓN MARÍTIMA Nº1	ESTACIÓN MARÍTIMA Nº2	ESTACIÓN MARÍTIMA Nº3	ESTACIÓN MARÍTIMA Nº4
Situación	1ª Alineación de Poniente Sur	Muelle de Paraires	Muelle de Paraires	Ampliación Muelle de Poniente
Fecha construcción	1961	1966	1966	1972
Propietario	A.P.B.	A.P.B.	A.P.B.	A.P.B.
Tráfico que sirve	Cabotaje y exterior	Cabotaje y exterior	Cabotaje y exterior	Cabotaje y exterior
Superficie Planta Baja	648 m ²	808 m ²	625 m ²	1.848 m ²
Nº de plantas	2	3	3	2
Superficie total	900 m ²	2.128 m ²	1.668 m ²	2.729 m ²

Tabla 21: Características técnicas de las estaciones marítimas del Muelle Poniente-Paraires. Fuente: Memoria Anual A.P.B.

También se ubican en las estaciones marítimas nº2 y nº3, locales y oficinas de empresas consignatarias de buques, que también ejercen como empresas estibadoras. Además, en la E.M. nº2 se sitúan las instalaciones de la Policía Nacional para dar servicio al puerto. Se incluyen en esta zona los edificios del Centro Oceanográfico y del Centro Meteorológico Territorial Instituto Nacional de Meteorología.

Por su parte, en la zona del Muelle Ribera de San Carlos y el Dique del Oeste, se incluye también la carretera de acceso desde el Paseo Marítimo, y la zona de protección del tramo comprendido entre Punta des Grells y Punta des Fortí.



Figura 23: Espacios de dominio público en el Muelle Ribera de San Carlos y Dique del Oeste. Fuente: Elaboración propia.

El borde hacia el lado tierra en el Muelle Ribera de San Carlos viene marcado por las verjas y cierres del Ministerio de Defensa que delimitan el recinto militar de la Estación Naval de Porto Pí, y el borde interior de la parcela donde se ubica el Centro de Salvamento Marítimo de las Islas Baleares.

El límite hacia el lado tierra en el Dique del Oeste corresponde a la acera, con todo su andén, de la carretera de acceso al Dique del Oeste a lo largo de la verja de cerramiento con los terrenos del Ministerio de Defensa, que delimita el recinto militar de la Estación Naval de Porto Pí, y hasta su verja en el acceso al Castillo de San Carlos y Muelles de Porto Pí, en su lado norte; y por el sur, el límite lo marca la acera, con todo su andén, a lo largo de la verja del acceso al Dique del Oeste hasta la Punta de San Carlos, la cual pertenece también a este área.

El Muelle de Ribera de San Carlos dispone de una superficie terrestre de 65.194 m², según la Memoria Anual de la A.P.B., de los cuales 18.644 m² son almacenes descubiertos, 4.651 m² son almacenes cubiertos y abiertos, 10.996 m² son almacenes cerrados, 9.170 m² son viales y los 21.733 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

Se incluyen en esta área las instalaciones asociadas a la recogida de residuos oleosos y residuos sólidos y líquidos procedentes de buques, y también el nuevo Centro de Coordinación de Salvamento Marítimo en Baleares, que cuenta con una superficie en planta de 620 m², de los 1.120 m² pertenecientes a las parcelas denominadas 6.3.02 y 6.3.03 del Plan Especial del Puerto de Palma, ubicadas en la Carretera del Arsenal del Muelle de Ribera de San Carlos del Puerto de Palma.



El Dique del Oeste es el dique de abrigo del Puerto de Palma por su límite sur/oeste, tiene una longitud total de 1.868 metros y está formado por tres alineaciones con distinta orientación, que se conocen, de sur a norte, como Primera, Segunda y Tercera Alineación. La Primera Alineación, de 740 metros, está constituida por un dique en talud con espaldón, formado por escolleras naturales de hasta 6 toneladas y bloques de hormigón de 68 toneladas. El espaldón es de hormigón en masa y tiene 3,50 metros de ancho y 6,50 metros de alto con cota de coronación +10 m. La Segunda Alineación, de 815 metros, es un dique en talud con espaldón, formado por escolleras naturales de hasta 6 toneladas. El espaldón es de hormigón en masa y tiene 3,50 metros de ancho y 4,30 metros de alto con cota de coronación +8 m. Por último, la Tercera Alineación está formada por un dique en talud con espaldón, formado por escolleras naturales de hasta 4 toneladas, y espaldón de hormigón en masa con 3,50 metros de ancho y 4,30 metros de alto y cota de coronación +8 m, igual que el tramo anterior.

En cuanto a superficie terrestre, el Dique del Oeste dispone de 157.253 m² de superficie, según la Memoria Anual de la A.P.B., de los cuales 45.540 m² son de almacenes descubiertos, 21.435 m² son viales y los 90.278 m² restantes están destinados a otros usos.

El acceso al Dique del Oeste se realiza por la Carretera Dique del Oeste desde la Autopista de Poniente MA-1 en la rotonda de Porto Pí. La carretera de acceso cuenta con una superficie terrestre de 45.802 m², según la Memoria Anual de la A.P.B. del año 2018, de los cuales 34.725 m² son viales y los 11.077 m² restantes están destinados a otros usos que difieren de áreas de depósito (almacenes) y viales.

En referencia a las estaciones marítimas, según los datos recogidos en la Memoria Anual de la A.P.B., en el Dique del Oeste hay dos estaciones marítimas, y sus características técnicas y localización se presentan en la siguiente tabla.

CARACTERÍSTICA	ESTACIÓN MARÍTIMA Nº5	ESTACIÓN MARÍTIMA Nº6
Situación	1ª Alineación Dique del Oeste	Dique del Oeste
Fecha construcción	1966	2017
Propietario	A.P.B.	A.P.B.
Tráfico que sirve	Cabotaje y exterior	Cabotaje y exterior
Superficie Planta Baja	726 m ²	9.281,15 m ²
Nº de plantas	2	1
Superficie total	1.068 m ²	9.281,15 m ²

Tabla 22: Características técnicas de las estaciones marítimas del Dique del Oeste. Fuente: Memoria Anual A.P.B.



Cabe destacar que la Estación Marítima nº 6 es la más reciente. Se puso en funcionamiento en abril de 2018, y se construyó (se comenzó a principios de año en el 2017) para dar cabida en el Puerto de Palma a embarque y desembarque de pasajeros de los cruceros turísticos de esloras superiores a 300 metros, en particular aquellas cuyo inicio y final de itinerario es en Palma (puerto base). Abarca una superficie de casi 10.000 m², y sustituye a la anterior carpa provisional de pequeñas dimensiones que previamente se utilizaba para proporcionar dicho servicio y que ya se había quedado insuficiente para proporcionar calidad en el mismo. La EM nº6 está formada por una edificación de 9.281,15 m² de superficie útil y unos espacios exteriores cubiertos de 3.575 m². Cabe destacar la existencia de una tienda libre de impuestos en régimen de concesión a un particular, que cuenta con una superficie de 154,65 m².

Se incluyen en esta área las instalaciones asociadas a las actividades de carga y descarga de buques, almacenamiento, ensacado y distribución de cemento por medio de silos e instalaciones complementarias que se ubican en la Segunda Alineación del Dique del Oeste. Abarcan una superficie terrestre en planta de 842,76 m² e incluyen 3 silos de cemento de 3.800 toneladas de capacidad.

Se incluyen también en esta área las instalaciones asociadas a la red de tuberías de descarga de combustible (fuel, gasóleo A y JetA1), que se localizan en la Tercera Alineación del Dique del Oeste, así como las instalaciones asociadas al Centro de Formación Profesional Náutico-pesquera de las Islas Baleares, ubicadas en la Punta San Carlos, al principio de la carretera del Dique del Oeste.

Por último, la zona de protección del tramo comprendido entre Punta des Grells y Punta des Fortí, está formado por dos salientes con acantilados naturales que cuenta con varias actuaciones en su superficie accesible: un aparcamiento y una cafetería y centro de información turístico-cultural.

El Parking Punta des Grells, situado en la Punta des Grells, da servicio de aparcamiento, por ejemplo, a los visitantes de la playa Caló des Grells, situada al oeste, o a los visitantes del Castillo y Museo Histórico Militar de San Carlos, situados justo en frente.

En la Punta des Fortí existen unas instalaciones provisionales y desmontables de terraza no edificable, que dan servicio de cafetería y centro de información turístico-cultural. Corresponde a los terrenos ocupados por la antigua batería avanzada de San Carlos.

11.2. TRÁFICO MARÍTIMO

En el Muelle Poniente-Paraires, el tráfico dominante se corresponde al tráfico de pasajeros, si bien existe también un cierto tráfico de mercancía general. El pasaje en régimen de transporte está gestionado en la actualidad, de acuerdo con los datos recogidos en la Memoria Anual 2018 de la A.P.B. por dos empresas, y son: Acciona Trasmediterránea, S.A., en la E.M. nº2, y Baleària Eurolíneas Marítima, S.A., en la E.M. nº3.



En el año 2018, se operaron en el Muelle Poniente-Paraires 1.579.724 toneladas de mercancía general, que corresponden a un 16 % del tráfico total de mercancías registrado en el Puerto de Palma, y 1.595.046 pasajeros, que corresponden a un 52 % del tráfico total de pasajeros registrado en el Puerto de Palma.

En el Dique del Oeste, el tráfico dominante se corresponde con la mercancía general, aunque también concentra una parte importante de pasajeros y un cierto tráfico de granel sólido y granel líquido.

En el año 2018, el Puerto de Palma presentó un tráfico total de casi 10 millones de toneladas, de los cuales 5.416.607 toneladas corresponden al tráfico de mercancía general registrado en el Dique del Oeste. Por tanto, se puede considerar que en esta área se concentra más de la mitad de la carga total.

En cuanto al número de pasajeros, en el año 2018, en el Dique del Oeste se registraron 1.222.011 pasajeros, magnitud que corresponde a un 40 % del tráfico total de pasajeros registrado en el Puerto de Palma en ese año.

11.3. ACCESIBILIDAD

Acceso marítimo

El acceso por vía marítima se realiza a través de la bocana del Puerto de Palma, orientada en dirección este-noreste, y que cuenta con un calado en B.M.V.E de 16 metros y una anchura de 790 metros. No existe canal de entrada.

Existe una segunda bocana entre el Tramo Exterior de los Muelles Comerciales y el Muelle Norte del Dique de Poniente algo menor, de 440 metros de anchura, orientada al sureste.

Acceso terrestre

El acceso rodado a la zona del Muelle de Poniente-Paraires se realiza a través de MA-1 Autopista de Poniente-Paseo Marítimo Avenida Gabriel Roca, que se extiende en paralelo por toda la línea costera de la ciudad.

En el caso de los muelles de San Carlos y del dique del Oeste, el acceso rodado se produce en la rotonda de Porto Pí desde la Autopista de Poniente Ma-1, por el oeste, o desde la Avenida Gabriel Roca, por el este, a través de la Carretera del Dique del Oeste, que se extiende paralela al borde litoral hasta el final de dicho dique.

El acceso al Muelle de Ribera de San Carlos y al Dique del Oeste se realiza por un vial de doble calzada de 1.000 metros de longitud y 19 metros de anchura, que discurre desde la intersección del Paseo Marítimo con la Calle Joan Miro. Cada calzada cuenta con dos carriles de 3,50 metros, y están separadas entre sí por un andén central de 5 metros.



La vía principal del Muelle de Ribera de San Carlos, conocida como Carretera Arsenal, tiene 215 metros de longitud y 7 metros de ancho, y bordea el recinto siguiendo la configuración de los muelles interiores.

El Dique del Oeste tiene una vía de circulación interior de 1.700 metros de longitud y un ancho variable entre 7 y 9 metros, que transcurre hasta el final de la Tercera Alineación.

11.4. SITUACIÓN LEGAL DEL SUELO

El Área nº11 está ocupada mayoritariamente por terrenos gestionados directamente por la A.P.B. y otros en régimen de concesión otorgados a las entidades que se muestran en la siguiente tabla.

RÉGIMEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie en gestión directa	424.651,22	97,63%
Superficie en concesión	10.330,16	2,37%
<i>Sociedad de Salvamento y Seguridad Marítima</i>	620,00	0,14%
<i>Cemex España Operaciones, S.L.U.</i>	842,76	0,19%
<i>Centre Integrat de Formació Profesional Nauticopesquera</i>	1.073,44	0,25%
<i>CLH, S.A.</i>	6.875,59	1,58%

Tabla 23: Distribución de superficies en el Área nº11.

11.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN Y USOS EXISTENTES

En cuanto a edificación y disposición del viario, se puede considerar que el Área nº 11 es un área ordenada. En el caso de los espacios ubicados más al oeste, existe una continuidad en la ordenación que viene marcada por la continuidad de la carretera de acceso al Dique del Oeste desde la intersección con la Avenida Joan Miró. Cabe destacar que la acera hacia el lado mar simula el paseo marítimo que bordea toda la ciudad de Palma, facilitando el acceso peatonal.

Existen claramente cinco partes bien diferenciadas: Muelles de Poniente, Muelle de Paraires, Muelle Ribera de San Carlos, Muelle del Dique del Oeste y zona acantilados entre Punta des Grells y Punta des Fortí.

Los terrenos asociados a los Muelles de Poniente cuentan con el paso rodado restringido mediante un control de accesos, donde se sitúan las estaciones marítimas nº1 y nº4

En la zona del Muelle de Paraires, de libre acceso, se ubican las estaciones marítimas nº2 y nº3, que cuentan también con zonas de acceso restringido (zonas de embarque) de forma independiente para cada estación. La mayor parte de los terrenos están gestionados directamente por la A.P.B.



Los terrenos asociados al Muelle Ribera de San Carlos, caracterizados por la existencia de instalaciones asociadas a la recogida de residuos líquidos, sólidos y oleosos procedentes de buques, principalmente

Los terrenos asociados al Muelle del Dique del Oeste, donde se ubican las estaciones marítimas nº5 y nº6, que dan servicio al tráfico (de cabotaje y exterior) de mercancía general, mercancía a granel y pasajeros, mayoritariamente

La zona de acantilados entre Punta des Grells y Punta des Fortí, donde existe un aparcamiento y una cafetería y centro de información turístico-cultural. La mayor parte de los terrenos están gestionados en la actualidad por particulares en régimen de concesión.

La zona del Muelle de Paraires limita al este con el Paseo Marítimo de Palma, y abarca varias parcelas ajardinadas donde se ubican los edificios del Centro Oceanográfico, con una superficie en planta edificada de 1.060 m² aproximadamente, y del Centro Meteorológico Territorial Instituto Nacional de Meteorología, con una superficie en planta edificada de 410 m² aproximadamente, así como viales de acceso y zonas de aparcamiento especializadas para coches, camiones y autobuses, asociadas a las estaciones marítimas nº2 y nº3, cuyos edificios y zonas de embarque se sitúan hacia el lado mar, y se extienden en paralelo al Muelle de Paraires. Las zonas de embarque están delimitadas por verjas, por lo que el acceso está controlado. La E.M. nº3 es la que se encuentra al sur del muelle y abarca una superficie terrestre total aproximada de 18.200 m², más del doble que la E.M. nº2. Las operaciones de carga y descarga se facilitan mediante la existencia de una línea férrea interior que se extiende paralela al muelle hasta los Muelles de Poniente.

La zona de los Muelles de Poniente abarca las instalaciones asociadas a las actividades comerciales que se llevan a cabo en las estaciones marítimas nº1 y nº4. La E.M. nº4 está situada en la explanada de ampliación del Muelle de Poniente, y cuenta con una gran superficie completamente pavimentada, donde existen zonas de aparcamiento perfectamente señalizadas y un segundo control de accesos a la zona de muelles. La superficie en planta ocupada por las edificaciones construidas corresponde a 2.729 m², aproximadamente. La E.M. nº1 se sitúa en la Primera Alineación del Muelle de Poniente Sur, y dispone de cuatro líneas de atraque para grandes buques, repartidas entre los Muelles de Poniente Norte y Sur, con dos líneas de atraque por muelle. El acceso rodado está perfectamente ordenado de forma paralela a los muelles, y se facilitan las operaciones de carga y descarga a través de una línea férrea interior, coincidente con el vial de tráfico rodado, que se extiende hasta el Muelle de Paraires.

El Muelle Ribera de San Carlos cuenta con un vial de acceso de 7 metros de ancho, que se extiende paralelo a la línea de muelles interiores de Porto Pí, atraviesa la explanada situada al este de la zona de muelles de San Carlos, hasta desembocar finalmente en la carretera de acceso al Dique del Oeste. La explanada existente en esta área cuenta con espacios especializados de acopio y almacenamiento, separados unos de otros por el viario interior o, incluso, por verjas. Se distinguen, así, edificaciones cubiertas, edificaciones semicubiertas



y otras áreas diáfanas al aire libre. La superficie en planta ocupada por las construcciones equivale a 17.600 m² aproximadamente, y está repartida en varias edificaciones de diversos tamaños, ubicadas tanto longitudinal como transversalmente al viario estructurador. Cabe destacar que tanto la zona de muelles como el resto de las instalaciones están perfectamente pavimentadas. Hay que incluir, también, en esta área, el Centro de Coordinación de Salvamento Marítimo en Baleares, que cuenta con una superficie en planta de 620 m², ubicado en la Punta San Carlos, al principio de la carretera del Dique del Oeste.

El Dique del Oeste cuenta con un vial de acceso principal, que discurre desde la intersección del Paseo Marítimo con la Calle Joan Miró hasta el extremo final del Dique, y que permite el acceso a todas las instalaciones que existen en dicho espacio. Siguiendo el vial interior del Dique de oeste a este se encuentra, en primer lugar, la E.M. nº5, ubicada en la Primera Alineación del Dique del Oeste, que ocupa una superficie total en planta de construida de 1.068 m². En segundo lugar, en la explanada del Dique del Oeste se encuentra la E.M. nº6, que ocupa una superficie de casi 10.000 m², con una edificación de 9.281,15 m² de superficie útil y unos espacios exteriores cubiertos de 3.575 m². Ambas estaciones marítimas están gestionadas por la A.P.B. Existen dos líneas más de atraque en esta explanada, con un espacio diáfano reservado para cada una de ellas.

A continuación, en la Segunda Alineación del Dique del Oeste, existe una superficie de 842,76 m² en planta, destinada a instalaciones de carga y descarga de buques, almacenamiento, ensacado y distribución de cemento por medio de 3 silos de cemento de 3.800 toneladas de capacidad. Y finalmente, en la Tercera Alineación del Dique del Oeste, existe una red de tuberías de descarga de combustible (fuel, gasóleo A y JetA1).

Por último, en relación a la zona de acantilados entre Punta des Fortí y Punta des Grells, cabe destacar que la Punta des Fortí presenta terrenos que actualmente se encuentran en régimen de concesión, donde existe una cafetería y centro de información turístico-cultural de edificaciones desmontables, y la Punta des Grells alberga un pequeño aparcamiento perfectamente proyectado e integrado en el resto de las actuaciones existentes. La urbanización de esta superficie se completa con la existencia, hacia el lado mar, de una pequeña zona de descanso con bancos que actúa a modo de mirador. En el caso de que fuera necesario ampliar el estacionamiento, bastaría con reordenar dicho espacio.

11.6. VALORACIÓN DEL ÁREA EN EL CONTEXTO Y ENTORNO URBANO

El área de análisis se encuentra alejada del centro urbano de la ciudad. Sin embargo, su principal actividad corresponde al tráfico de pasajeros de grandes cruceros turísticos, mercancía general y mercancía a granel, con lo que constituye un entorno con una elevada componente portuaria. Además, sin tener en cuenta los viales interiores, el nexo principal de esta área con el centro urbano lo constituye el Paseo Marítimo de Palma, que se extiende en paralelo por todo el borde costero, y es una de las principales atracciones turísticas de la ciudad de Palma, y es utilizado por locales y turistas para practicar deportes atléticos y rodados al tiempo que disfrutan de las vistas de la bahía de Palma.



Por el oeste, el área de análisis colinda con otras áreas de gran atractivo turístico, como son: la playa Caló des Grells y el Castillo y Museo Histórico Militar de San Carlos. La playa Caló des Grells es una pequeña cala de piedra y rocas situada al oeste de Punta des Grells, al final del Paseo marítimo hacia Andratx, con 50 m de largo y 20 metros de ancho, donde la pesca está permitida, se practica el submarinismo y constituye un hito turístico para aquellos que visiten la zona en bici.

Debido a ello, se puede considerar que las actividades que se desarrollan en esta área y en su entorno más cercano, junto con las infraestructuras viarias de conexión, permiten que adquiera una centralidad urbana media-baja.

POR LA ASISTENCIA TÉCNICA:

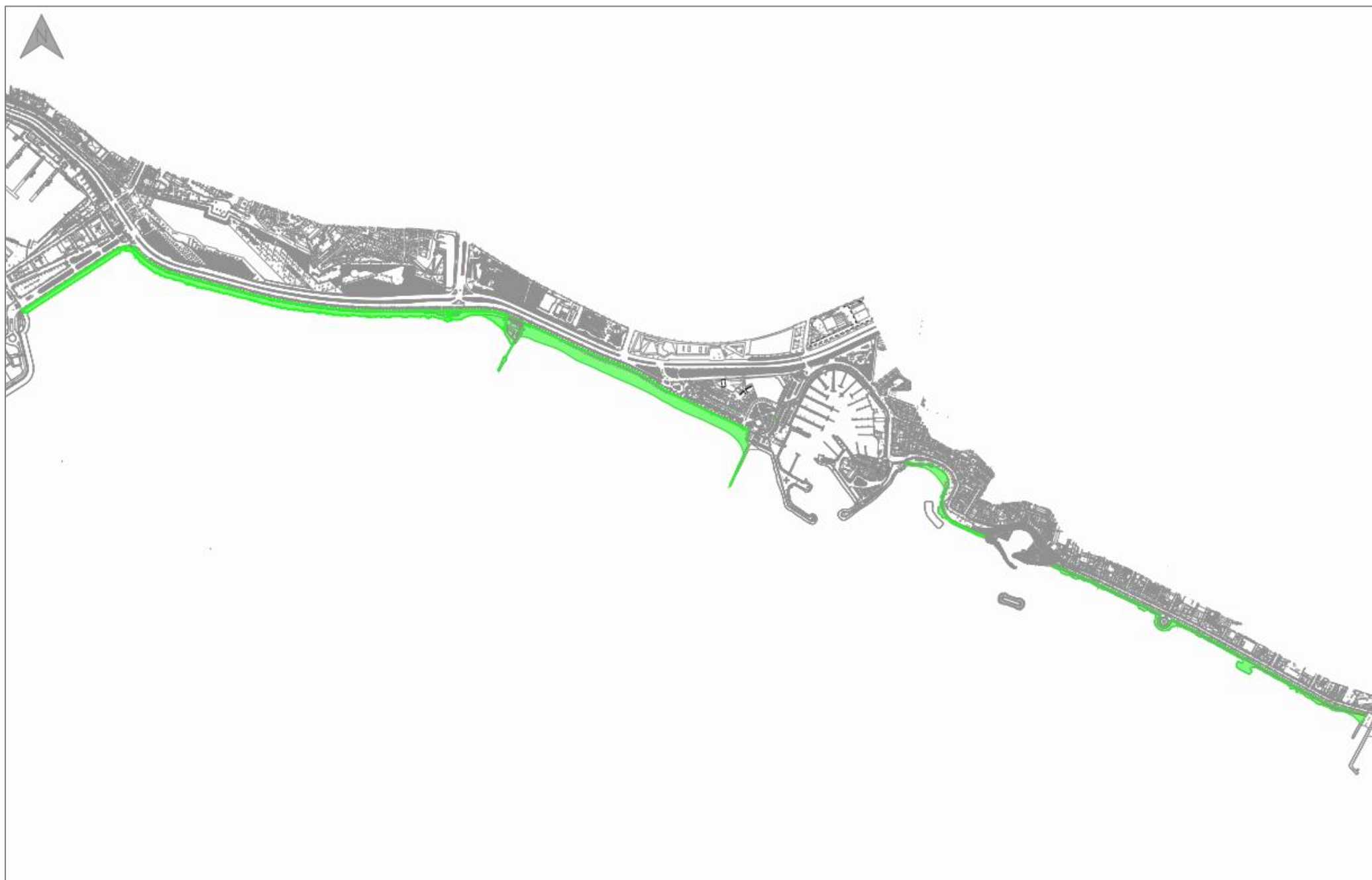
FDO. NOÉ FERNÁNDEZ LÓPEZ

Ing. de Caminos, Canales y Puertos



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

Área nº1: “Ribera portuaria Molinar, Portitxolet, Can Pere Antoni, Embarcadero Punta del Gas, Punta del Gas-dique de Levante - escollera primera alineación dique de Levante”





Área nº2: “El Molinar-Dársena Caló d’en Rigo”



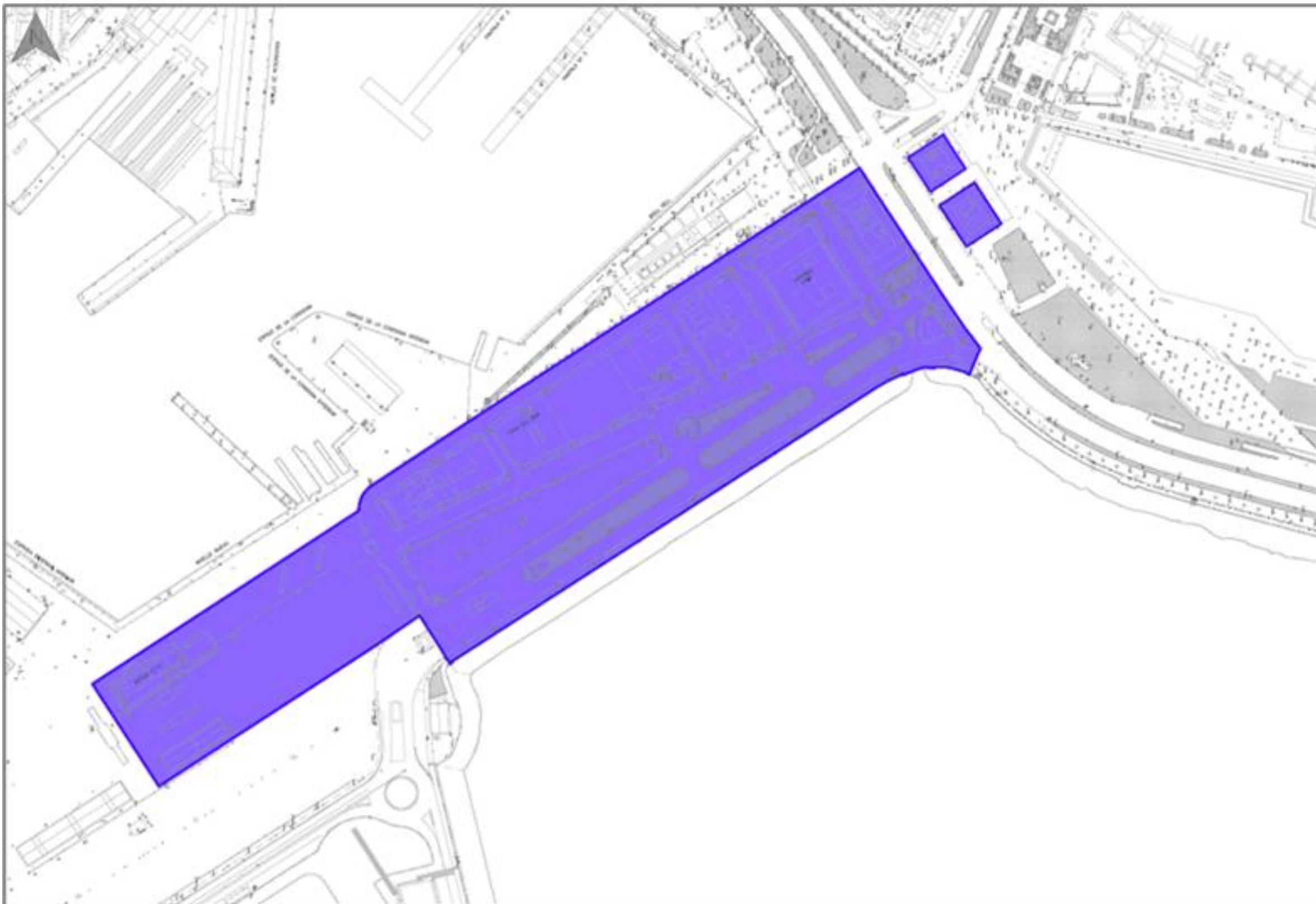


Área nº3: "Portitxol"



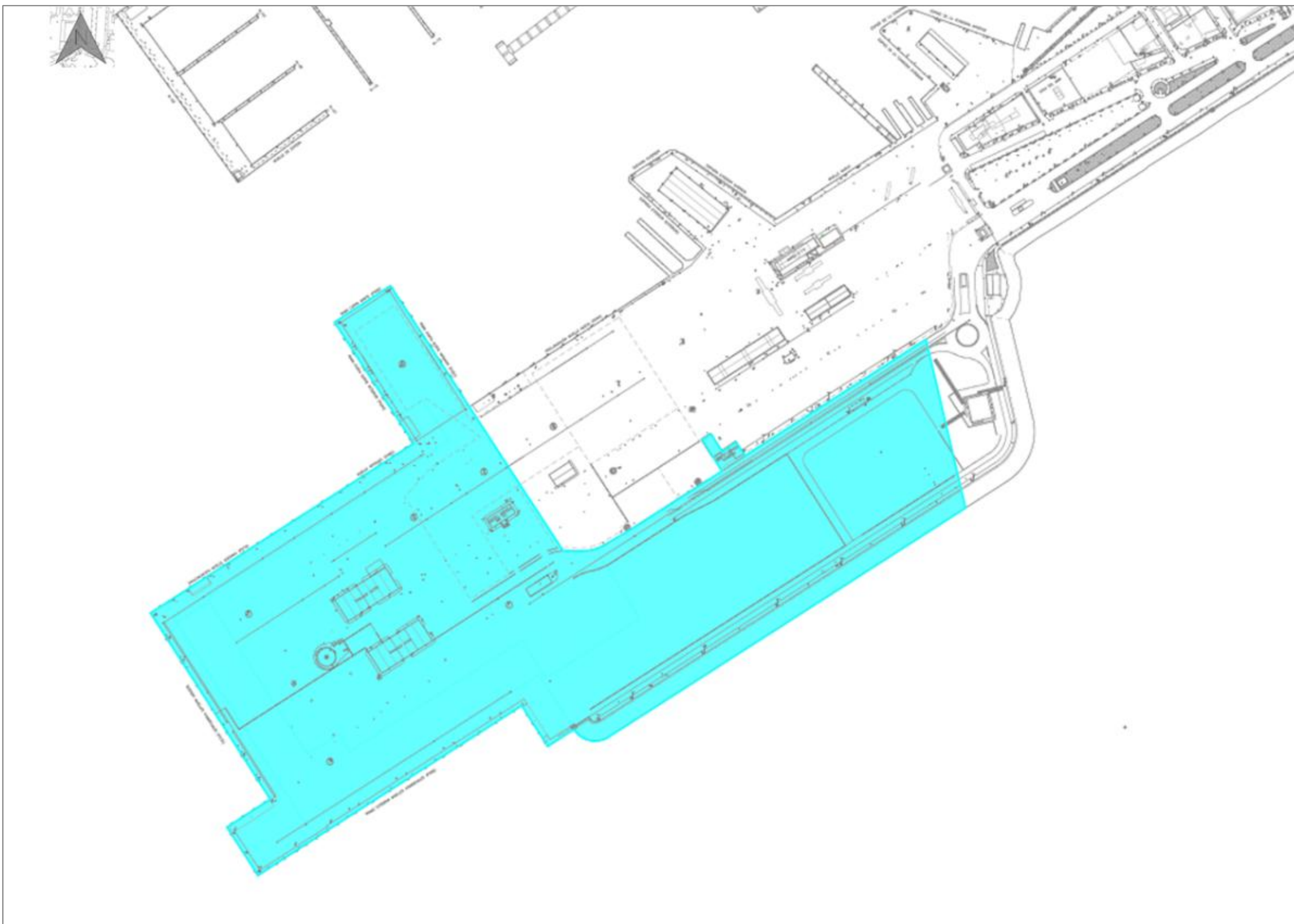


Área nº4: “Zona administrativa del dique de Levante”



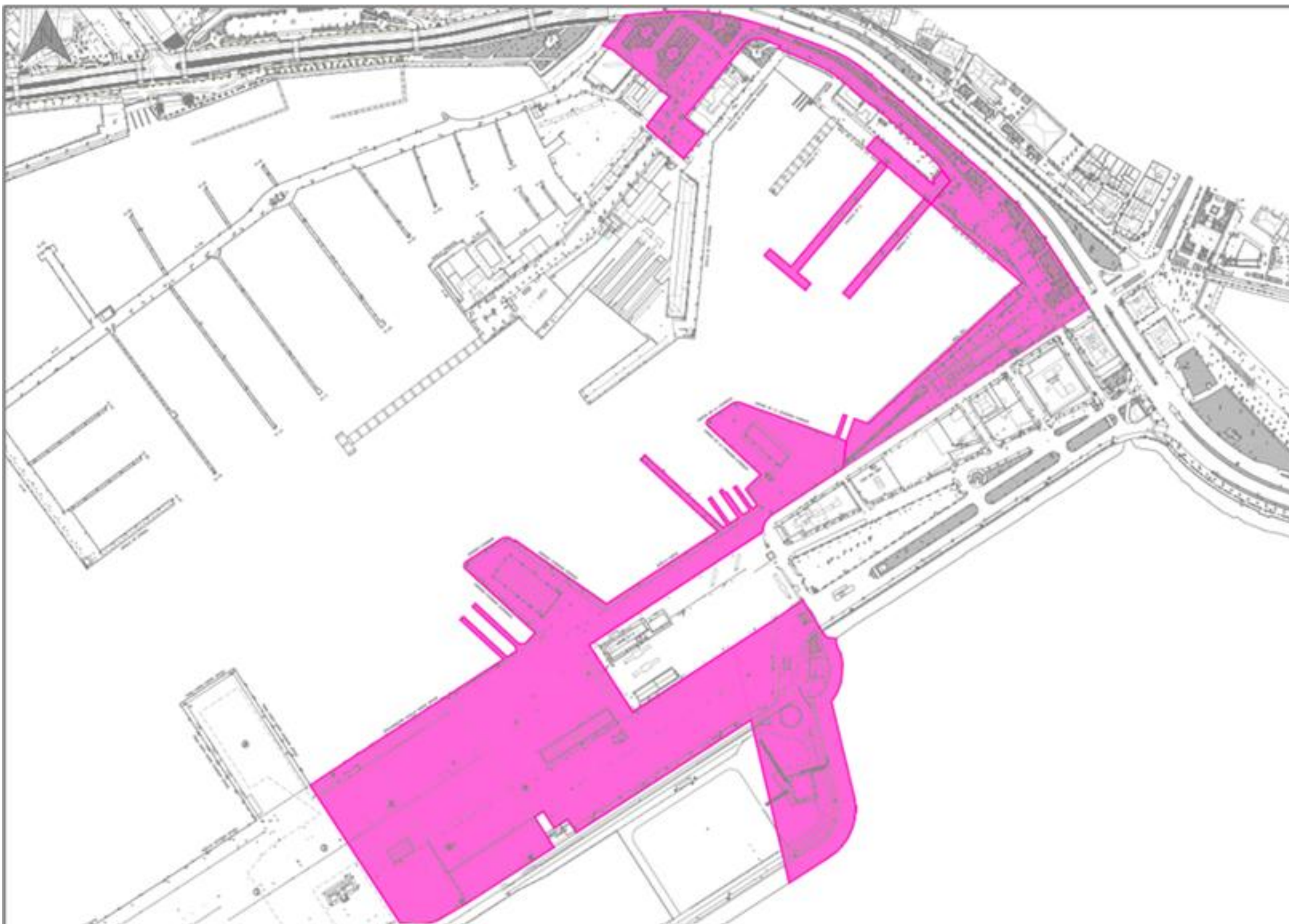


Área nº5: "Zona comercial portuaria del dique de Levante"



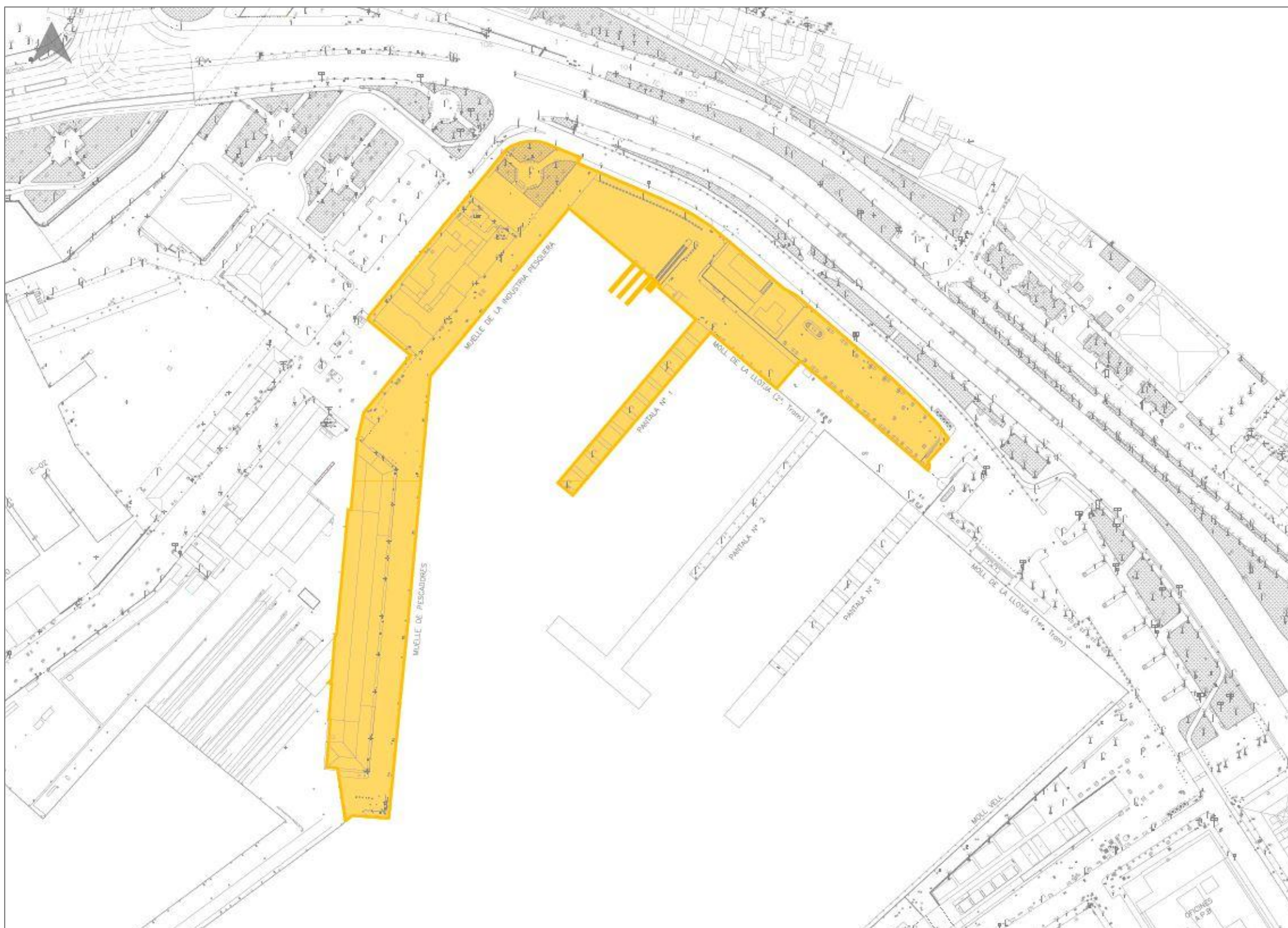


Área nº6: “Muelle Nuevo-Muelle Viejo-Es Mollet-Jardines San Telmo”





Área nº7: “Zona pesquera”



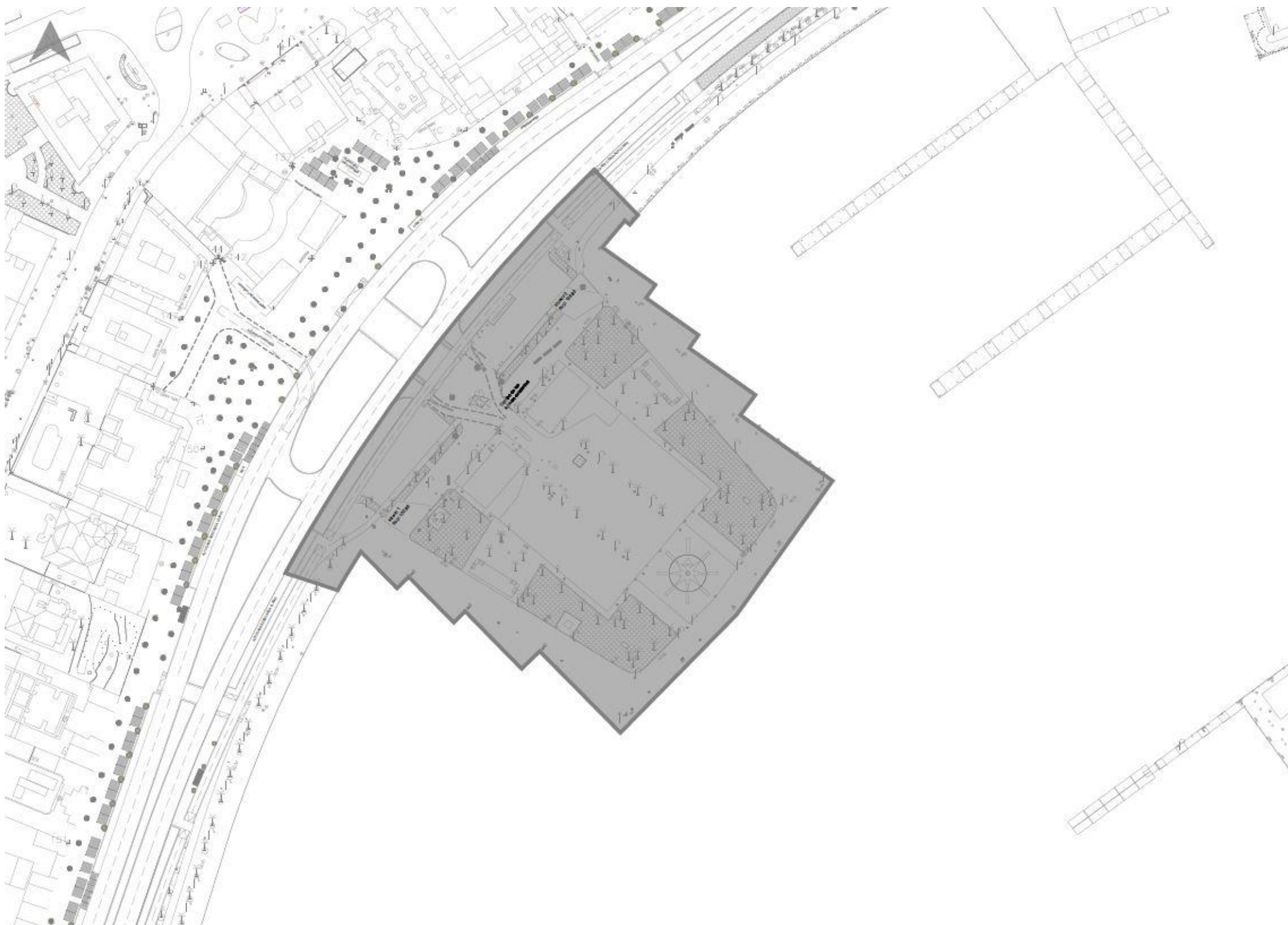


Área nº8: “Contramuelle Mollet - Club Náutico de Palma - Dársena de San Pedro - Muelle del Jonquet - Marina para embarcaciones de la lista 6ª y Dársena de San Magín”



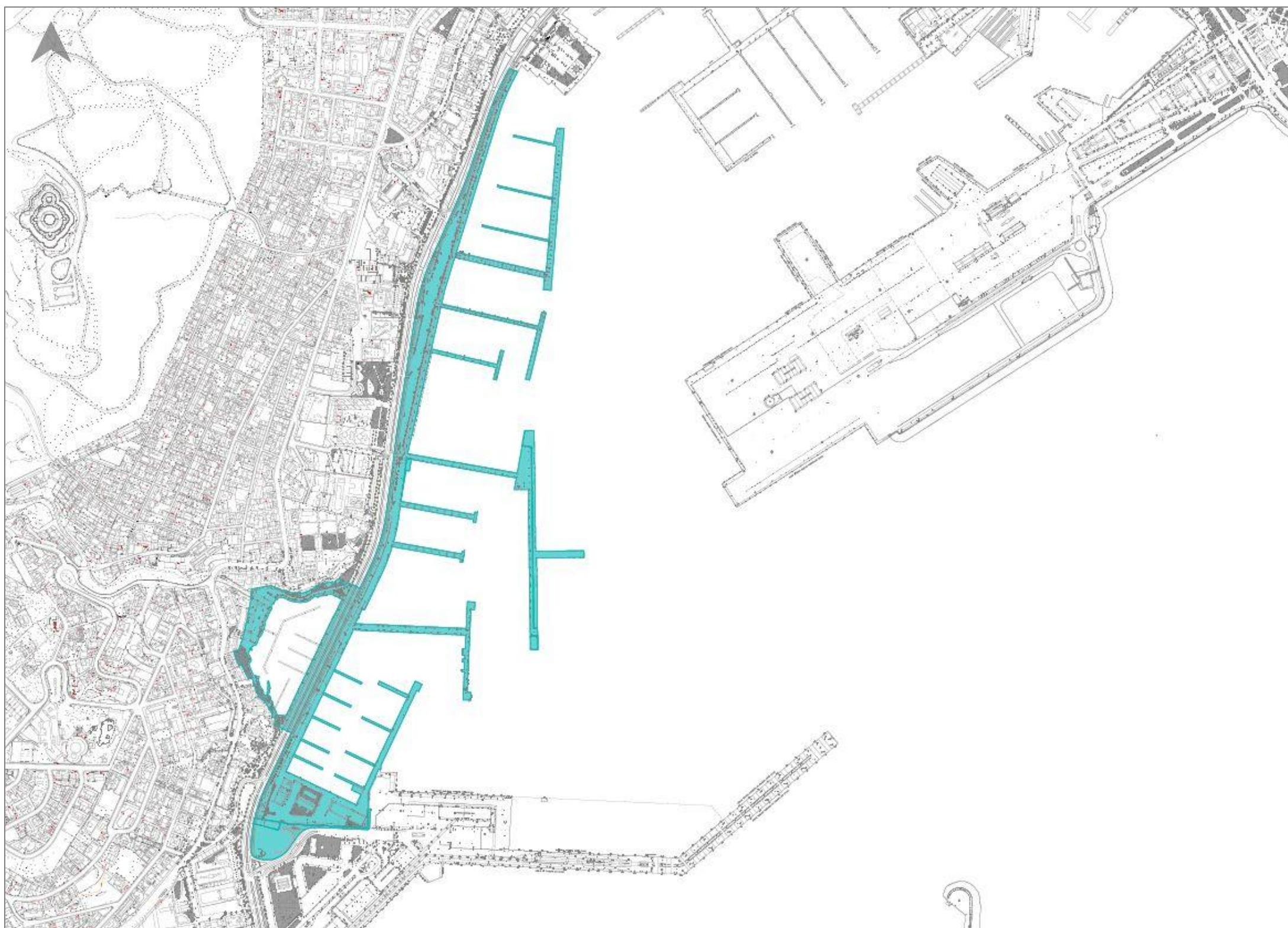


Área nº9: “Muelle de las Golondrinas o de tránsito local”





Área nº10: “Puerto deportivo de Palma de Mallorca, Pantalán del Mediterráneo y Pantalán de la Cuarentena – Club de Mar – Dársena Can Bárbara





Área nº11: “Zona comercial portuaria Muelle de Poniente-Paraires - Muelle de Ribera de San Carlos y Dique del Oeste

