

# Modificació puntual de les NS de Consell

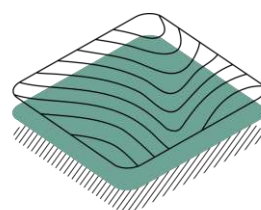
Per a la delimitació i ordenació d'un  
aparcament

---

## 1. DOCUMENT URBANÍSTIC

Documentació per aprovació inicial

Juliol 2024



**GAAT**

Urbanisme, territori i mediambient

## EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*

Saüc Gual Caballero, *geògraf*



### **Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial**

Pere Dezcallar i Net, 13 3r 8a

07004 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

[info@gaat.es](mailto:info@gaat.es)

[www.gaat.es](http://www.gaat.es)



### **Ajuntament de Consell**

Plaça Major, 3

07330 Consell

Tel. 971622095

[www.ajconsell.net](http://www.ajconsell.net)

## ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 1. DOCUMENT URBANÍSTIC

- I. MEMÒRIA
- II. ESTUDIS ECONÒMICS
- III. NORMATIVA
- IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### 2. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA ORDINÀRIA

- I. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- II. RESUM NO TÈCNIC

### 3. ESTUDI DE MOBILITAT

### 4. TRACTAMENT D'INFORMES I AL·LEGACIONS

## Índex del Document urbanístic

<b>I.</b>	<b>MEMÒRIA</b>	<b>1</b>
1	ASPECTES INTRODUCTORIS	1
2	MARC LEGAL	1
	2.1 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	2
	2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ D'ACORD AMB LA LUIB	2
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	4
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB), I DEL REGLAMENT GENERAL (RLUIB)	9
5	CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	12
6	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	16
	6.1 L'ORDENACIÓ VIGENT	16
	6.2 L'ORDENACIÓ PROPOSADA	17
7	ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	20
8	TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	21
9	RESUM EXECUTIU	23
<b>II.</b>	<b>ESTUDIS ECONÒMICS</b>	<b>25</b>
1	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)	26
2	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)	31
<b>III.</b>	<b>NORMATIVA</b>	<b>35</b>
<b>IV.</b>	<b>DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b>	<b>39</b>

# I. MEMÒRIA

## 1 ASPECTES INTRODUCTORIS

L'instrument de planejament general actualment vigent al municipi de Consell són les Normes Subsidiàries (NS) aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca el 25 de juny de 1999.

En data de 26 d'abril de 2007 s'aprovà un Text Refós de les NS, que inclou l'adaptació de les NS a la Llei de Sòl Rústic i a les DOT.

Amb posterioritat a les NS vigents s'ha aprovat definitivament la següent documentació:

Planejament aprovat definitivament	Data d'aprovació	BOIB
Modificació puntual SECTOR SUP-1	01/10/2007	Nº 167 - 08/11/2007
Ampliació de Sòl urbà (Eq Docent)	05/06/2009	Nº 093 - 27/06/2009
Complimentació de prescripcions	19/03/2010	Nº 050 - 30/03/2010
MP de NS, modificació dels articles 102 i 104, ZCA	27/03/2015	Nº 050 - 09/04/2015
MP de NS. SUDO Eq. Sanitari i aparcament	27/02/2019	Nº 030 - 07/03/2019

Així mateix, actualment es troba en tramitació la Modificació puntual de NS per la reordenació dels àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada UA-3, UA-7 i UA-8, aprovada inicialment el 15 de novembre de 2021 i publicada al BOIB el dia 20 de novembre.

La delimitació de la proposta es basa en què un dels principals problemes del municipi és la dificultat d'aparcament. L'increment del nombre de vehicles a les darreres dècades ha agreujat la problemàtica, la qual és més notòria davant la reconversió de carrers que disposen de places d'aparcament amb vials d'ús prioritari per a vianants. Així doncs, mitjançant l'ordenació proposada es vol donar resposta a aquesta problemàtica.

## 2 MARC LEGAL

La Modificació Puntual de planejament de Consell es redacta d'acord a l'establert en la legislació urbanística vigent, que es relaciona, de forma no exhaustiva, a continuació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana (LSRU).
- Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

Així mateix, la proposta s'ajusta al nou Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023.

## 2.1 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

La proposta de modificació compleix les previsions de la LUIB i del Pla Territorial de l'illa de Mallorca (aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, amb les modificacions posteriors), i no es troba afectat per la resta de plans territorials:

- + Pla director sectorial de pedreres
- + Pla director sectorial de carreteres
- + Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca
- + Pla director sectorial per a la gestió dels residus a de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
- + Pla director sectorial energètic
- + Pla director de transports
- + Pla director sectorial de telecomunicacions

La proposta de MP sí que té en compte les determinacions del Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears. Tot i no tenir relació directa amb l'objecte de la modificació el fet de facilitar una zona d'aparcament al límit exterior del poble pot implicar una certa reducció de vehicles que circulen cercant aparcament per la zona (considerant la manca de places quantificada per l'Estudi de mobilitat). Això va en consonància amb la línia estratègica 2 del PDS, que pretén avançar cap a uns nuclis urbans amb menys trànsit de vehicles.

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació d'impacte ambiental vigent, el Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), es presenta **una avaluació ambiental estratègica ordinària**, d'acord amb les conclusions de l'Informe Ambiental Estratègic emès per l'òrgan ambiental en data 21 de juny de 2024, que subjecta la MP a la tramitació ordinària (iniciada pel procediment simplificat) i que actua com a document d'abast.

## 2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ D'ACORD AMB LA LUIB

D'acord amb el que estableix l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida i pot ser objecte de suspensió, modificació i revisió.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la revisió o la modificació (articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).

El concepte de revisió regulat a l'article 58 recull, entre d'altres aspectes: *"Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models*

*d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques”.*

En canvi, l'article 59 regula la modificació del planejament:

***Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic***

*1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.*

*No obstant això, l'ajuntament pot modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'article 73 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats s'ha de comunicar igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.*

*En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.*

*2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.*

*3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.*

*4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:*

- a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.*

- d) *Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.*
- e) *Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.*

*5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment del s paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant el s cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.*

El present document s'ha de considerar, per tant, com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu canvis en l'ordenació i qualificació d'un petit àmbit del nucli de Consell.

### UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació ve donada pel fet de poder aconseguir el sòl necessari per la implantació de l'ús d'aparcament.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat de donar compliment a la demanda d'ordenació i gestió de la mobilitat del nucli, i perquè permet l'alliberament d'espai de la via pública, actualment destinat a l'aparcament de vehicles.

l' **oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris.

### 3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La modificació puntual que es proposa té per objecte delimitar un nou sector urbanitzable directament ordenat (SUDO), URB-OR-02, per a la implantació d'un aparcament. La major part del sector es qualifica amb ús d'aparcament, i la resta com a xarxa viària que és la que permetrà la mobilitat interna dins l'aparcament i la seva correcta integració dins del sistema de mobilitat existent.

L'objectiu d'aquesta actuació és donar resposta a la necessitat actual d'aparcament i absorbir part de les demandes futures vinculades a la realització de projectes, a les estratègies de pacificació i a l'ampliació de voreres. En relació amb això, cal esmentar que està prevista l'ampliació de voreres en diversos carrers propers a l'àmbit on se situa la proposta (carrers Bartomeu Ordines i Sant Antoni Abat) que suposarà l'eliminació de places d'aparcament en via pública.

Actualment, l'Ajuntament de Consell ha dut a terme diferents projectes de pacificació, convertint gran part del carrer Nou o de Ferrer i els carrers de Son Mussol i del Roser en carrers de prioritat per a vianants.



Amb això, la present modificació realitza dues propostes vinculades per a l'obtenció del nou aparcament. La primera és la delimitació de l'URB-OR-2 i la segona és l'ordenació de dos espais intersticials de sòl públic que fan de lligam entre el nou SUDO i el sòl urbà ja existent.

**1. Delimitació d'un sector urbanitzable directament ordenat (SUDO), anomenat URB-OR-2, d'una superfície de 4.917 m<sup>2</sup> destinat a aparcament i vial.**

El planejament vigent preveu tres classes de sòl: sòl urbà, sòl apte per urbanitzar i sòl no urbanitzable en l'article 45 de la normativa urbanística. En base a aquest l'article 46 desenvolupa les determinacions inicials sobre el territori, on al seu punt 3 exposa "*En el suelo apto para urbanizar, que será de una única categoría, esto es, programado, se definen Sectores: que son aquellas porciones de Suelo Apto para Urbanizar Programado en los que las NS de planeamiento determina la estructura general de la ordenación con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales, asignando intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.*"

L'article 169, "*Sectores*", defineix dos àmbits de Sòl apte per urbanitzar, denominats SUP1 i SUP2, en els quals es previst que s'hi desenvolupin Plans parcials. Així doncs, la normativa urbanística del municipi, no adaptada a la legislació autonòmica, no regula ni preveu els SUDO, ara bé, aquests es troben regulats a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), als articles 23 i 43.

Per poder obtenir sòl per a l'aparcament és necessari transformar terrenys fins ara en situació de sòl rural. S'haurà de destinar una parcel·la a la seva construcció, preveient els accessos rodats necessaris i les connexions indispensables a les xarxes de serveis municipals.

Segons l'article 23 de la LUIB tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable les que suposen nova urbanització mitjançant el pas d'uns terrenys de situació de sòl rural a urbanitzat.

***Article 23. Actuacions urbanístiques***

(...)

***2. Actuacions de transformació urbanística. Són les que afecten un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà o urbanitzable, la finalitat de les quals és transformar l'espai urbanístic preexistent, conforme a les determinacions del nou planejament. Es distingeixen les situacions següents:***

***a) Actuació de nova urbanització: és aquella que habilita per a la transformació completa de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el pla general.***

(...)

Per les dimensions del sector i perquè es tracta d'un sòl urbanitzable dotacional, sense sòl lucratiu, no es considera aconsellable diferir-ne l'ordenació a un Pla parcial, motiu pel qual s'ordenarà amb el mateix grau de concreció des de la modificació del planejament general. Així doncs, es planteja el nou sector com a urbanitzable ordenat.

**Article 42. Determinacions dels plans d'ordenació detallada**

(...)

3. En els sectors de sòl urbanitzable:

(...)

*c) Si el pla d'ordenació detallada estableix l'ordenació detallada d'algun sector o sectors, no és necessària la formulació de pla parcial.*

*En els casos que no sigui aconsellable diferir l'ordenació del sòl al planejament de desenvolupament, definir-la amb el mateix grau de concreció que per el sòl urbà. Sens perjudici d'altres casos en què es consideri justificat, aquesta categoria és preferent en àmbits de dimensió reduïda o que es destinin predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura. En els sòls urbanitzables directament ordenats es podrà optar per:*

*Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per a sòls urbanitzables.*

*En la resta de caos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si s'escau, dels sistemes generals adscrits a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultats de les determinacions dels articles 29 i 39 d'aquesta llei. Aquestes cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.*

D'acord a l'establert, es proposa la classificació d'un nou sector urbanitzable directament ordenat als terrenys de *Son Corme*, amb una superfície de 4.917 m<sup>2</sup>, límitrofs a l'URB-OR-1.

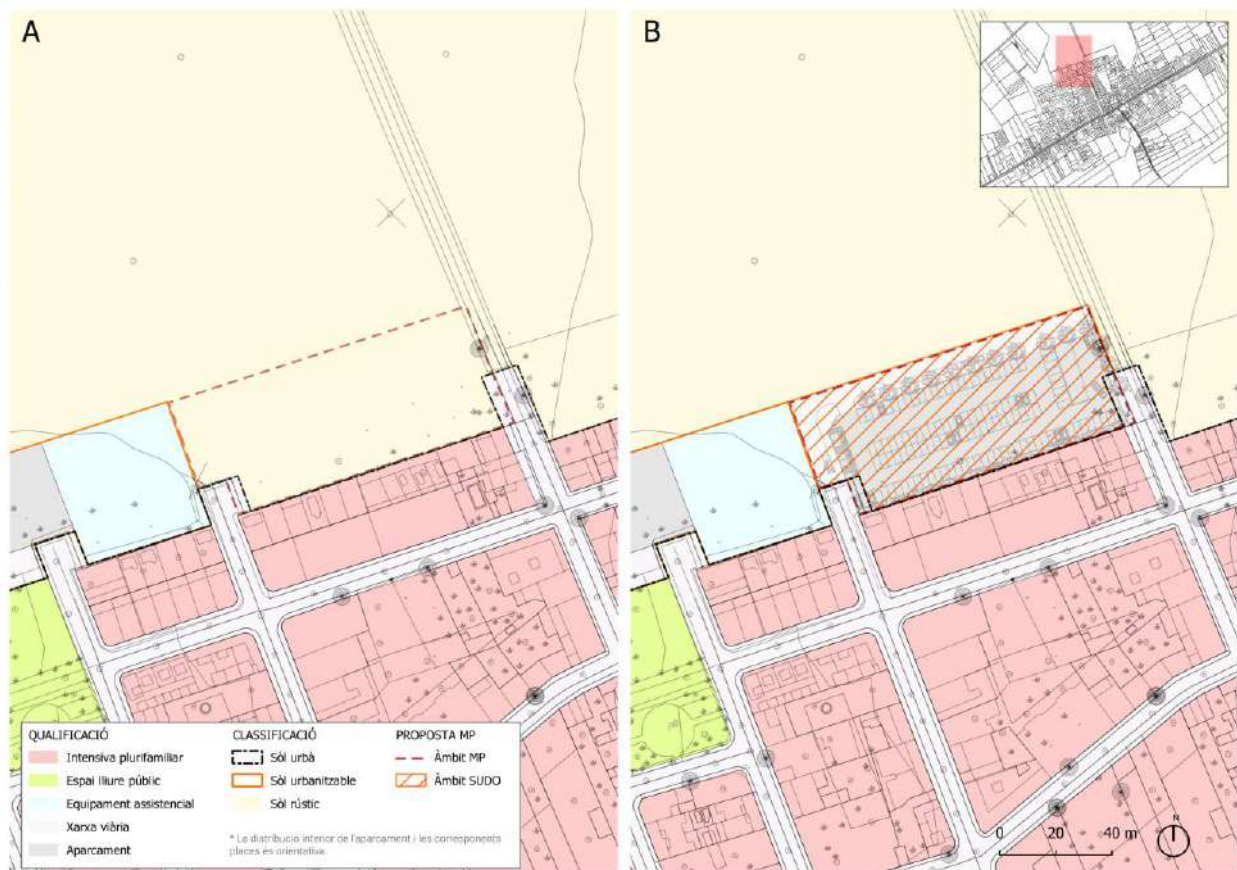
Els terrenys delimitats corresponen exclusivament a la parcel·la amb referència cadastral 07016A001001330000DT.

La delimitació de la proposta es justifica perquè un dels principals problemes de molts municipis són les dificultats d'aparcament. L'increment del nombre de vehicles a les darreres dècades ha agreujat la problemàtica (veure Figura 1), a la qual s'ha d'afegir la voluntat del consistori de sumar-se a les tendències actuals de pacificació de trams de carrers i d'ampliació de voreres. No cal oblidar tampoc que la zona d'equipaments públics és propera al nou aparcament proposat, amb les conseqüents puntes de tràfic i necessitat d'aparcament requerides. L'estudi de mobilitat realitzat (veure Document 3) mostra com hi ha un nombre considerable de places que no queden cobertes amb la situació actual. Així doncs, mitjançant l'ordenació proposada es vol donar resposta a aquest problema, amb la qualificació de més espai per aparcament que permeti a la població accedir als principals equipaments i que estigui també ben connectat amb el nucli, tot i estar disposat al seu límit exterior.

La finalitat de la proposta és de disposar de:

- Més superfície destinada a aparcaments per tal de donar opcions als veïns i visitants per aparcar els seus vehicles fora de la via pública.
- D'un àmbit el més ajustat possible al nucli i a la resta d'equipaments.
- D'un espai funcional dins el conjunt.

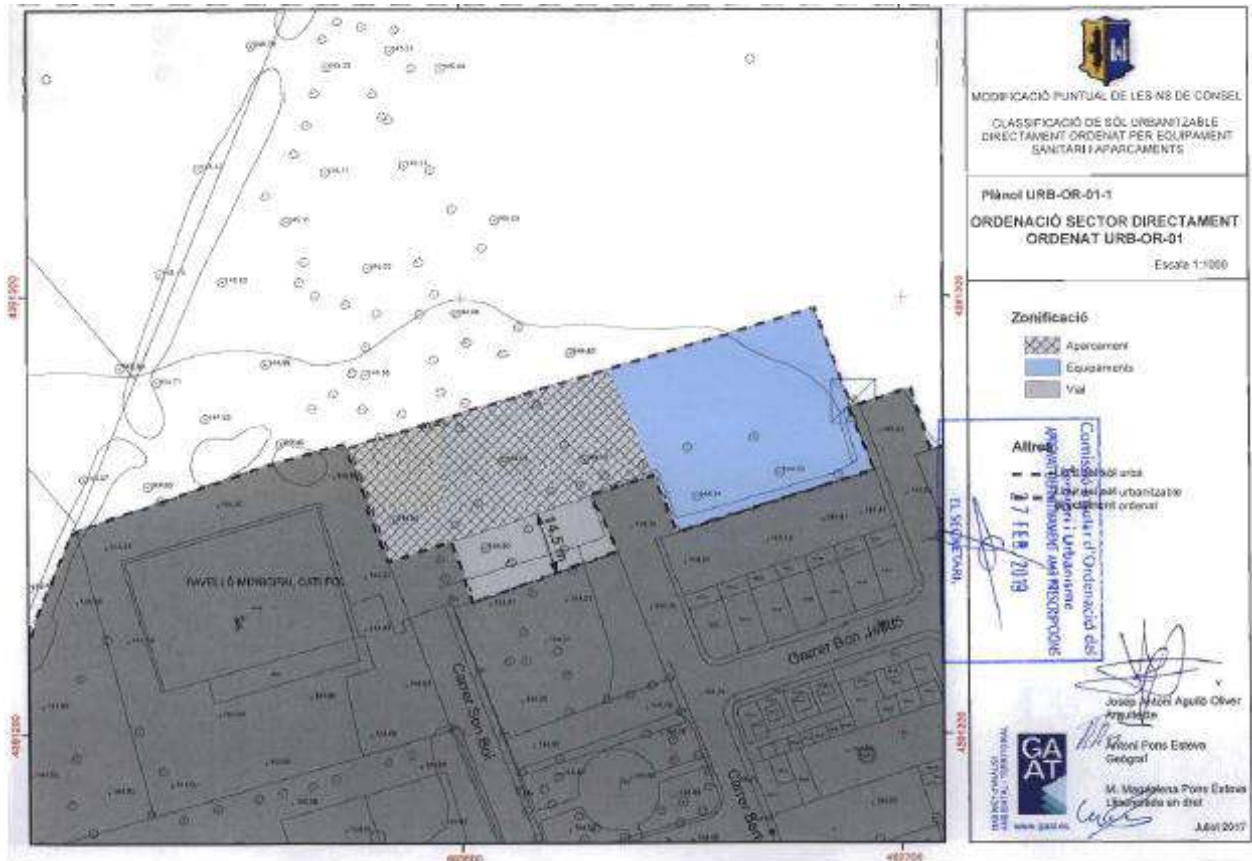
Els canvis previstos per la proposta d'ordenació són els següents:



Ordenació vigent (A) i ordenació proposada (B)

S'ha de tenir en compte que la distribució interior de l'aparcament i les corresponents places és orientativa i serà el projecte d'urbanització qui estableixi el disseny tècnic concret per aquest àmbit.

Limítrof a la proposta d'ubicació de l'URB-OR-2 s'hi troba l'URB-OR-1 el qual compta amb la qualificació d'un àmbit amb un ús vari, d'aparcament i d'equipaments. Aquest àmbit fou introduït al planejament municipal mitjançant l'aprovació definitiva d'una modificació puntual de les NS de Consell al febrer de 2019 i preveu donar servei en un futur a l'equipament sanitari previst.



Com es pot veure a la següent imatge, l'aparcament previst a l'URB-OR-1 ja es troba executat. Aquest compta amb una superfície de 1.730 m<sup>2</sup>, apte per a 61 places.



Font: imatge pròpia

## 2. L'ordenació de dos espais intersticials de sòl públic que fan de lligam entre el nou SUDO i el sòl urbà ja existent.

Aquests espais estan constituïts per un petit àmbit de 68,20 m<sup>2</sup> a l'esquerra del SUDO, limítrof amb el carrer de Son Muntar, i un altre àmbit de 89,57 m<sup>2</sup> a la dreta del SUDO, limítrof amb el carrer

Nou o de Ferrer. Es tracta simplement de la seva inclusió dins l'àmbit de la modificació per tal que aquests espais s'incloguin les futures obres d'execució de la proposta.

#### 4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB), I DEL REGLAMENT GENERAL (RLUIB)

En aquest apartat es dona tractament i justificació a les diferents determinacions que estableixen la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara en endavant LUIB), i del seu Reglament general (RLUIB), en relació a la proposta de modificació:

##### En relació al contingut i a la tramitació de les modificacions del instruments de planejament urbanístic

D'acord al que estableix l'article 59 de la LUIB, que es transcriu íntegrament en l'apartat 2.2 d'aquest document, les propostes de modificacions han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics.

En aquest cas, la documentació de la modificació inclou els continguts mínims previstos la normativa. Es presenten els canvis de la normativa així com de la cartografia de les NS. També s'adjunta l'Estudi Ambiental Estratègic per a la tramitació ordinària, un Estudi de mobilitat justificatiu de les necessitats i la proposta de la MP, així com el tractament dels informes rebuts per part de l'òrgan ambiental.

Així mateix, s'inclou també l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de ponderar l'impacte de l'actuació de la hisenda pública, tenint en compte els costos d'implantació, posada en funcionament i manteniment de les dotacions i infraestructures previstes.

Finalment, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB estableix:

*"5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."*

D'acord amb l'anterior, s'annexa a l'expedient la informació dels propietaris de les parcel·les afectades, que es relacionen a continuació:

Relació de parcel·les afectades:

Referència cadastral	0716A001001330000DT
----------------------	---------------------

##### En relació a les determinacions i la documentació mínima necessària

A l'article 42 de la LUIB, exposa les determinacions que han de contenir els plans d'ordenació detalla tant pel sòl urbà, o com és el cas, els plans d'ordenació detallada:

**Article 42. Determinacions dels plans d'ordenació detallada**

*Els plans d'ordenació detallada han de contenir les determinacions següents:*

*1. En el sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, pel que fa als àmbits definits per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'ordenació concretes per a l'aplicació d'ordenació d'edificació:*

*a) L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries i aïllades, en els termes establerts en l'article 23.3 d'aquesta llei, així com dels àmbits espacials subjectes a actuacions de reforma interior, regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es pot fer en el mateix pla o diferir-la a un pla especial, i té els efectes previstos en la legislació estatal de sòl. En tot cas, l'instrument que faci aquesta delimitació ha d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i, si escau, el pla de real·lotjament i de retorn, en els termes previstos en la llei estatal.*

*Així mateix, en els casos de delimitació d'àmbits subjectes a actuacions que tenguin per objecte restituir els terrenys al seu estat natural es pot traslladar part de l'aprofitament a un altre àmbit de sòl urbà o urbanitzable.*

*b) La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a les parcel·les aïllades integrades a les zones d'ordenació en sòl urbà, o a les urbanitzades derivades de l'ordenació corresponent al desenvolupament dels àmbits sotmesos a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, determinant l'aprofitament urbanístic mitjà en funció dels criteris establerts en l'article 37.d) d'aquesta llei.*

*c) La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla i dels estàndards dotacionals previstos en l'article 29 d'aquesta llei.*

*d) El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les alineacions i rasants, i coordinar-ho funcionalment amb el sistema viari estructural contingut en el pla general.*

*e) El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis previstos, i coordinar-ho funcionalment amb les xarxes bàsiques de serveis estructurals contingudes en el pla general.*

*f) La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, les edificacions i el seu entorn.*

*g) Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament, conforme al previst en l'article 129 d'aquesta llei.*

*h) La qualificació urbanística de sòl pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial o altres règims de protecció*

*pública, en actuacions edificatòries de nova planta i reforma integral d'edificacions existents, i s'ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui a causa d'una operació de substitució amb reallotjament dels mateixos residents.*

*El pla d'ordenació detallat que reguli la possibilitat d'aquestes operacions en sòl urbà s'acompanyarà d'una memòria que garanteixi la seva viabilitat econòmica.*

El RLUIB exposa també, a l'article 41, les determinacions dels plans d'ordenació detallada que s'han de considerar, a més de les establertes per la LUIB a l'article 42.1.

#### **Article 41. Determinacions dels plans d'ordenació detallada**

*1. Els plans d'ordenació detallada han de contenir les determinacions establertes en l'article 42 de la LUIB, establertes bé amb caràcter general o d'acord amb les distintes classes de sòl urbà, urbanitzable i rústic previstes en el pla general. Dins les determinacions del pla d'ordenació detallada en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat a què es refereix l'article 42.1 de la LUIB, s'han de considerar els aspectes següents:*

*a) En les funcions de qualificació de sòl i de reglamentació de les condicions d'edificació, ha de diferenciar, si escau, l'ús corresponent al sòl, al vol i al subsòl; com també especificar les característiques de la parcel·la mínima indivisible.*

*b) El traçat detallat i les característiques de la xarxa viària, amb la classificació en funció del trànsit previst, precisant l'amplària dels vials, si escau, i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i de les rasants. La xarxa viària ha de garantir, en tot cas, que es compleix la normativa sectorial que és aplicable en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat.*

*c) La reglamentació detallada dels paràmetres i condicions a què es refereix la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 42 de la LUIB. Aquesta reglamentació ha d'incloure igualment la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues, i ha de considerar l'oportunitat d'establir criteris d'eficiència energètica i incloure determinacions sobre l'orientació d'edificis, i la relació entre l'altura i l'espai lliure.*

*d) Si escau, en els plans d'ordenació detallada s'han de determinar els elements d'urbanització que s'han de completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.*

*e) El pla d'ordenació detallada ha d'incloure com a sòl urbanitzable ordenat els terrenys que, sent anteriorment classificats com a urbanitzables, ja disposassin de planejament parcial de desenvolupament aprovat definitivament, encara que no hagin culminat l'execució de dit planejament parcial.*

#### **En relació a les disposicions del reglament relatives a l'ús previst:**

A l'article 1 de l'Annex I del Reglament de la LUIB es preveu l'ús que és objecte d'aquesta modificació. Així, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 1, segons les característiques funcionals, es tracta d'un ús dotacional.

**Article 1. Regulació dels usos**

(...)

4. Definició dels usos segons les característiques funcionals:

(...)

4.5. Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

a) Ús de comunicacions: és el que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, incloent-hi les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els usos de comunicacions següents

- L'ús de xarxa viària, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.
- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.
- L'ús de transports, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i a l'estada de persones, tant de transport públic, com privat o col·lectiu.

En aquest cas, es qualifica amb un ús de comunicacions, en concret de xarxa viària i d'aparcament de vehicles.

## 5 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com s'ha assenyalat, un dels problemes del municipi és la dificultat d'aparcament, agreujat pel constant increment de nombre de vehicles. A més, actualment l'Ajuntament de Consell està duent a terme diferents projectes, tant de pacificació com d'ampliació de voreres en alguns carrers de l'interior del nucli. En conseqüència es proposa habilitar un àmbit correctament connectat amb el nucli i amb els equipaments als que també preveu servir.

En base a això, es proposen diferents aspectes a tenir en compte a l'hora d'escollir els àmbits per a l'estudi d'alternatives de localització del SUDO URB-OR-2:

1. Que se situï a una parcel·la de dimensions adequades.
2. Que la topografia sigui l'adient per a la construcció de l'aparcament.
3. Que disposi de bona accessibilitat.
4. Que se situï, sempre que sigui possible, proper a altres equipaments als quals també podria donar servei.



5. Que estigui ubicat preferentment en sòl urbà o si no pot ser que s'ubiqui en categories de sòl rústic comú, seguint el següent ordre: AT-C, AT-H i SRG.
6. Que la ubicació quedi el més integrada possible en la trama urbana actual.
7. Ocupar terrenys que no estiguin afectats de manera significativa per riscos d'incendi, erosió, despreniment, inundació o contaminació d'aqüífers. En cas que s'ubiquin en sòl rústic que evitin en la mesura del possible les APR.
8. Ocupar terrenys d'escàs valor natural o rural.
9. Què s'eviti, en la mesura del possible afeccions a zones de protecció d'infraestructures, carreteres, domini públic hidràulic, entre d'altres.

Partint de l'exposat es plantegen les següents alternatives:

**ALTERNATIVA 0:** Manteniment de l'ordenació vigent, implicant la no qualificació de l'aparcament.

**ALTERNATIVA 1.** Àmbit limítrof a l'URB-OR-01.

Es tracta d'uns terrenys limítrofs a l'àmbit de l'URB-OR-01, ubicada al costat del pavelló municipal i l'escola, que és la zona d'equipaments més importants del nucli. La superfície de la proposta és de 4.917 m<sup>2</sup>. El terreny compta amb una cota de 146,3m al costat del carrer de Son Munar i de 148,8m al costat del carrer Nou o de Ferrer. L'accés motoritzat a l'àmbit es pot fer a través d'aquests dos vials citats.

Els terrenys estan classificats com a sòl rústic general i qualificats com a àrea de transició d'harmonització. No es troben afectats per cap APR. Presenten usos rurals amb arbres de secà com garrovers i ametllers. No hi ha torrents, ni carreteres, ni altres infraestructures que afectin a la zona. No hi ha presència, tampoc, d'elements catalogats.

L'URB-OR-01 compta amb un àmbit qualificat com aparcament, que ja es troba executat i que va ser pensat per donar resposta a les necessitats d'una nova unitat bàsica de salut que encara no està executada, però de la qual si estan iniciats els tràmits pertinents per a la seva execució.



**ALTERNATIVA 2.** Àmbit limítrof al passeig de Mallorca

Es tracta d'uns terrenys propers al cementiri municipal i al Tanatori municipal amb una superfície aproximada de 4.300 m<sup>2</sup>. El terreny compta amb una cota de 154,3m al seu punt més al sud i de 156,1 al seu punt més al nord. L'accés motoritzat a l'àmbit es fa mitjançant el Passeig de Mallorca.

Els terrenys estan classificats com a sòl rústic general. No es troben afectats per cap APR. Presenten usos rurals amb ametllers. No hi ha torrents, ni carreteres, ni altres infraestructures que afectin a la zona. Tampoc hi ha elements catalogats.

**ALTERNATIVA 3.** Àmbit sud

Es tracta d'uns terrenys localitzats al sud del nucli, al carrer Sant Bartomeu. L'àmbit té una superfície aproximada de 4.250 m<sup>2</sup>, amb una cota al seu punt més al sud de 138,0 m i de 139,1 al seu punt més al nord. L'accés motoritzat a l'àmbit es fa mitjançant el carrer Sant Bartomeu.

Els terrenys estan classificats com a sòl urbà (intensiva plurifamiliar) i sòl rústic general. Presenten uns usos rurals amb ametllers. No hi ha torrents, ni carreteres, ni altres infraestructures que afectin a la zona. Tampoc hi ha elements catalogats.



L'estudi d'alternatives es realitza d'acord als criteris següents, els quals seran valorats quantitativament:

- **Mobilitat sostenible:** Que el disseny del projecte afavoreixi la compleció de la xarxa i faciliti les circulació als usuaris, tant en relació a una bona accessibilitat en vehicle, com en relació amb la proximitat a espais generadors de mobilitat (equipaments públics) i al centre del nucli.
- **Dotacions públiques:** Que faciliti la seva accessibilitat, minimitzant les seves afeccions.
- **Edificabilitat:** Que no resti possibilitat edificatòries a les parcel·les afectades.
- **Viabilitat d'execució:** Que tingui unes dimensions adequades i proporcionals al seu ús, i que garanteixi la compleció de la trama urbana preexistent.
- **Afectació a la propietat:** Afectar al mínim de propietaris privats.
- **Qualitat paisatgística:** Que la proposta tingui el menor impacte sobre l'àmbit, garantint la mínima afecció a la seva qualitat paisatgística.
- **Sostenibilitat econòmica:** Que les actuacions previstes tinguin un cost proporcionat i assumible del pressupost municipal al llarg del temps.
- **Factors ambientals:** Es traslladen els resultats de l'anàlisi ambiental de les alternatives a l'Estudi Ambiental Estratègic inclòs a la documentació d'aquesta modificació de planejament (Document 2), el qual es basa en els efectes positius i negatius que es derivarien de l'execució de cada alternativa sobre els factors ambientals considerats.

A continuació es realitza una valoració quantitativa de les diferents alternatives considerades, on s'avalua la seva afectació en base a la descripció de l'àmbit i a l'objecte de la proposta, en un rang de - 3 a + 3, de molt negatiu a molt positiu:

		Alternatives			
		0	1	2	3
Criteris de la modificació	1. Mobilitat sostenible	-3	+2	+1	+1
	2. Dotacions públiques	-3	+3	+2	+2
	3. Edificabilitat	0	0	0	-3
	4. Viabilitat d'execució	0	+2	+1	-2
	5. Afectació de la propietat	0	-1	-1	-2
	6. Qualitat paisatgística	+1	-1	-1	-1
	7. Sostenibilitat econòmica	+1	-1	-1	-2
	8. Factors ambientals	-3	0	-2	-4
	<b>Aptitud</b>	<b>-7</b>	<b>4</b>	<b>-1</b>	<b>-11</b>

Valoració de les alternatives contemplades

D'acord als criteris establerts, **l'alternativa més ben valorada és l'alternativa 1**. Això és així perquè compta amb la localització més òptima al límit del nucli, dona funcionalitat a un vial en cul de sac, és propera a la zona d'equipaments més importants i amb més dinàmica circulatoria del nucli i també està ben connectada, mitjançant el carrer Nou, amb el centre.

Les tres alternatives, a excepció de l'alternativa 0, tenen afectes negatius a la propietat, a la qualitat paisatgística, sobre els factors ambientals i en la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal. Ara bé, l'alternativa 3, al tractar-se de sòl urbà, afectant així a les possibilitats edificatòries del propietaris, el major cost d'expropiació i, en conseqüència, el major impacte sobre la hisenda pública, obté la pitjor valoració. L'alternativa 0, en contraposició a l'alternativa 1, és la que està pitjor valorada en els criteris 1 i 2 al no realitzar cap proposta davant les necessitats d'espai per aparcament, òbviament no té conseqüències en els criteris 3, 4 i 5, i és l'única amb afectes positius sobre la qualitat paisatgística, la sostenibilitat econòmica i els factors ambientals. Conseqüència dels impactes sobre els criteris 5, 6, 7 i 8 de les altres tres alternatives, l'alternativa 0 és la segona més ben valorada.

En darrer lloc, la diferència entre l'alternativa 1 i 2 radica principalment en la localització dels terrenys i el tancament de la trama urbana.

## 6 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

D'acord amb els objectius de la modificació i una vegada avaluades les alternatives d'ubicació, es proposa la classificació d'un nou àmbit de sòl urbanitzable per al seu destí d'ús dotacional.

L'ordenació proposada suposa, doncs, un canvi en la classificació i la qualificació del sòl.

Arran de la modificació proposada s'introdueixen canvis en la normativa i la documentació gràfica de les normes subsidiàries (punts III i IV del Document 1).

### 6.1 L'ORDENACIÓ VIGENT

En relació a l'ordenació vigent prevista a les NS, l'àmbit de sòl afectat per aquesta modificació es troba classificat com a sòl rústic comú (SRC), amb la categoria d'Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H).

## 6.2 L'ORDENACIÓ PROPOSADA

L'ordenació proposada suposa la classificació i ordenació d'un nou sector de sòl urbanitzable per al seu ús com a parcament públic. Això suposa la inclusió a les normes d'una nova fitxa amb les característiques que regeixen l'ordenació d'aquest sector.

Es proposa, per tant, la creació d'un nou article 171ter –a continuació de l'article 171bis que regula les condicions d'ordenació del sector URB-OR-01–, per al sector URB-OR-02.

### Article 171ter. Sector de sòl urbanitzable directament ordenat (URB-OR-02)

1. Ubicació: Comprèn uns terrenys situats al nord del nucli de Consell. A l'est del sector URB-OR-01, en contacte amb els Carrers de Son Munar i Nou o de Ferrer.
2. Desenvolupament, termini d'execució i sistema.
  - a) Desenvolupament: Projecte d'urbanització
  - b) Termini: 2 anys
  - c) Sistema: expropiació
3. Superfície total del sector: 4.917,00 m<sup>2</sup>
4. Usos i superfícies

Usos no lucratiu	Superfície	%
Aparcament	3.507	71 %
Xarxa viària	1.410	29 %
<b>Total</b>	<b>4.917</b>	<b>100 %</b>

### 5. Criteris d'ordenació

#### 5.1. Ordenació del sistema general d'aparcament

- a) Paràmetres: sense edificabilitat <sup>(1)</sup>

*(1) Es permet només la implantació d'una petita edificació auxiliar, d'una sola planta, per a la guarda i manteniment de les instal·lacions, que no podrà excedir ni en ocupació ni en edificabilitat els 0,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

- b) Ordenació del usos:

#### b.1) Classificació de l'ús d'acord amb les característiques materials:

- Ús global: dotacional
- Ús detallat: comunicacions aparcament de vehicles
- Ús majoritari o predominant: comunicacions aparcament de vehicles.

#### b.2) Classificació dels usos per la utilització que se'n fa: Ús públic.

#### b.3) Classificació dels usos segons la titularitat: Ús de domini públic.

#### 5.2. Ordenació del viari

- a) Viari amb una secció mínima de calçada de 5 metres en els trams amb un sol sentit de circulació, i de 6 metres en els trams amb dos sentits.

- b) El vial disposarà, com a mínim, d'una vorera de 2m d'amplada en el costat de l'aparcament i del centre de salut.
- c) El vial ha de disposar d'arbrat, com a mínim, a una vorera.
- d) En el cas que s'ubiquin zones d'aparcament en línia, aquestes s'haurà de resoldre amb sistemes de drenatge sostenible i paviments permeables.

#### 6. Condicions d'implantació de l'aparcament

- Per al còmput de les places d'estacionament resultants s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 25 metres quadrats.
- El disseny procurarà fer una intervenció mínima quant a moviment de terres respectant el desnivell original. S'haurà de fer un estudi detallat de pendents i de radis per tal d'adequarlo al desnivell del terreny.
- Les places d'aparcament han de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimitin gràficament les places d'aparcament, es considerarà 1 plaça per cada 25 m<sup>2</sup> de sòl, amb distribució homogènia en tota la superfície.
- S'haurà d'implantar una xarxa d'enllumenat que minimitzi el consum elèctric, amb criteris de reducció màxima de la contaminació lumínica respectant la normativa específica de protecció del medi nocturn.
- S'han de cobrir amb plaques solars de generació fotovoltaica els espais destinats a les places d'estacionament de tots els aparcaments de titularitat pública en sòl urbà ubicats en superfície que ocupin una àrea total superior a 1.000 metres quadrats. En el supòsit que per raons tècniques justificades no es pogués executar la instal·lació de les marquesines amb les plaques fotovoltaiques, se sembrarà arbrat en la proporció d'un arbre cada quatre places d'aparcament de manera homogènia.
- Les instal·lacions seran de consum energètic quasi nul i hauran d'incorporar l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental, preferentment d'origen local.
- L'arbrat del vial i de les zones de l'aparcament que no disposin de plaques fotovoltaiques s'haurà de compondre per espècies arbòries autòctones, de fulla perenne, de baix requeriment hídric i amb suficient amplària de copa per donar suficient ombra als vehicles.
- El paviment del conjunt de la infraestructura haurà de ser permeable, no asfàltic. També s'hauran d'emprar sistemes urbans de drenatge sostenible per tal de conduir les aigües d'escorrentia superficial cap a un sistema de filtrat i reaprofitament.
- Els aparcaments s'hauran de dotar de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics i de places d'ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions en els termes definits a la llei 10/2019 o la que en un futur la substitueixi, així com també a altres instruments normatius que puguin ser d'aplicació.

#### 7. Seqüència de programació

L'execució de les edificacions i dotacions podrà dur-se a terme de forma simultània a l'execució de vials i/o serveis urbanístics, sempre d'acord amb l'establert a l'article 265 del Reglament de la LUIB o normativa vigent aplicable.

## 8. Característiques i traçat dels serveis

D'acord a la seva ubicació, la connexió als serveis generals ja es troba executada als carrers de Son Munar i Nou o de Ferrer. Únicament és necessari ampliar la xarxa elèctrica per donar llum a l'aparcament i ampliar la xarxa de pluvials, d'acord al plànol URB-OR-2.2.

## 9. Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental

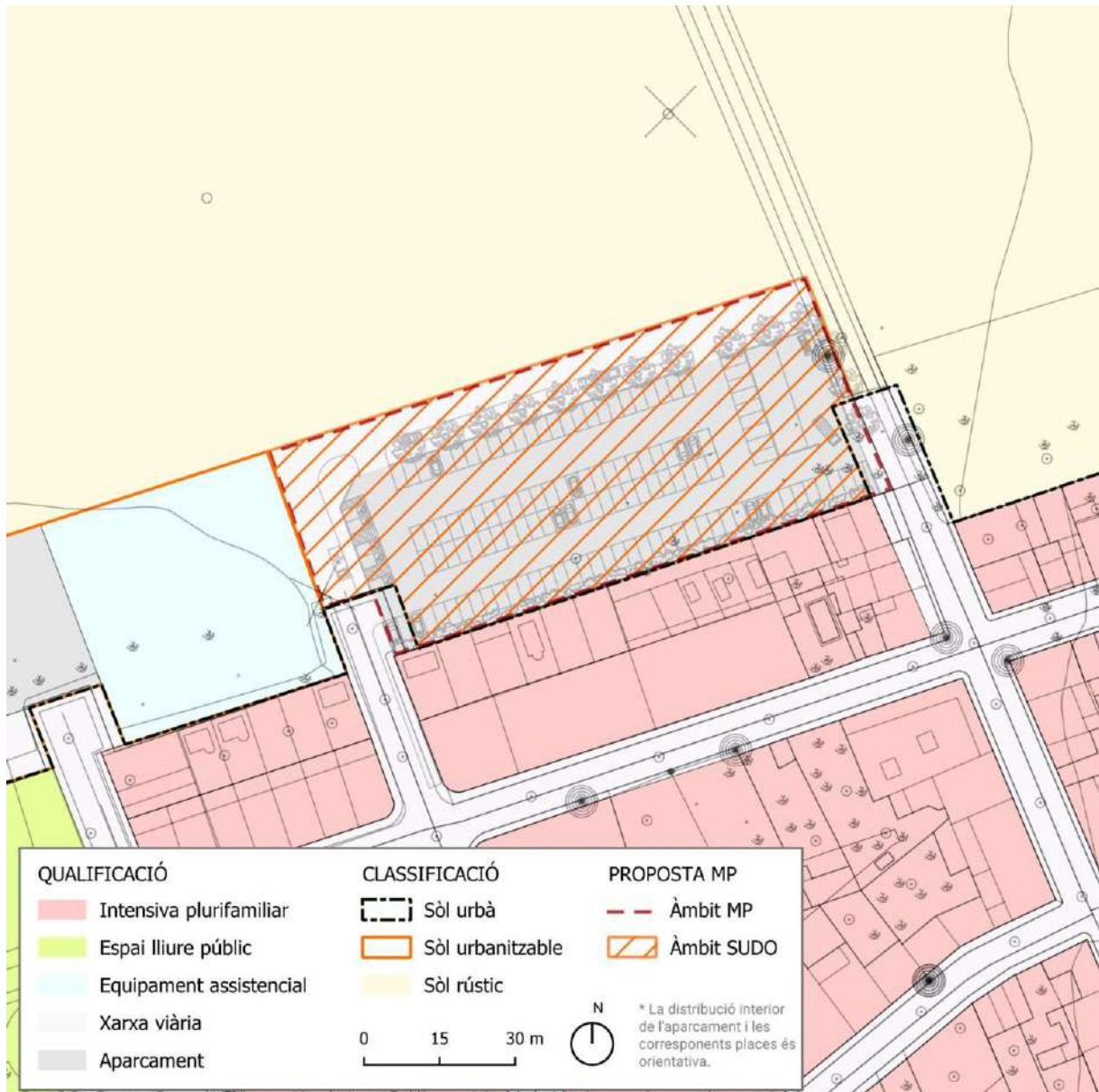
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar contaminació lumínica.
- Caldrà donar compliment a la norma 44 del Pla Territorial Insular de Mallorca, referent a la contaminació lumínica, d'acord amb les classificacions de les zones E1, E2, E3 i E4. Així mateix, també s'haurà de complir la norma 45 del Pla Territorial Insular de Mallorca, referent a la contaminació acústica.
- Soterrar el cablejat i la resta d'instal·lacions tècniques.
- Durant el temps que duri l'obra hauran de ser adoptades les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les feines de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.
- S'haurà d'homogeneïtzar el tractament dels tancaments de parcel·la en el límit amb el sòl rústic, segons la norma 22 del PTIM, per tal de millorar la integració paisatgística. Així, als límits amb el sòl rústic, el tancament de l'àmbit s'haurà de realitzar mitjançant tècniques d'arquitectura tradicional com la pedra en sec.
- Conservar, sempre que sigui possible, els exemplars d'arbres existents. En cas de desbrossament dels arbres, aquests hauran de ser compensats.

## 10. Afeccions

La totalitat de l'àmbit d'estudi es troba inclòs a les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Palma de Mallorca i a l'Aeroport de Son Bonet, sent aquestes últimes les més restrictives en l'esmentat àmbit.

Se sol·licitarà informe a la Direcció General d'Aviació civil i es transposarà damunt la cartografia d'ordenació els plànols de les servituds aeronàutiques facilitada.

## 11. Ordenació gràfica de l'àmbit



## 7 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

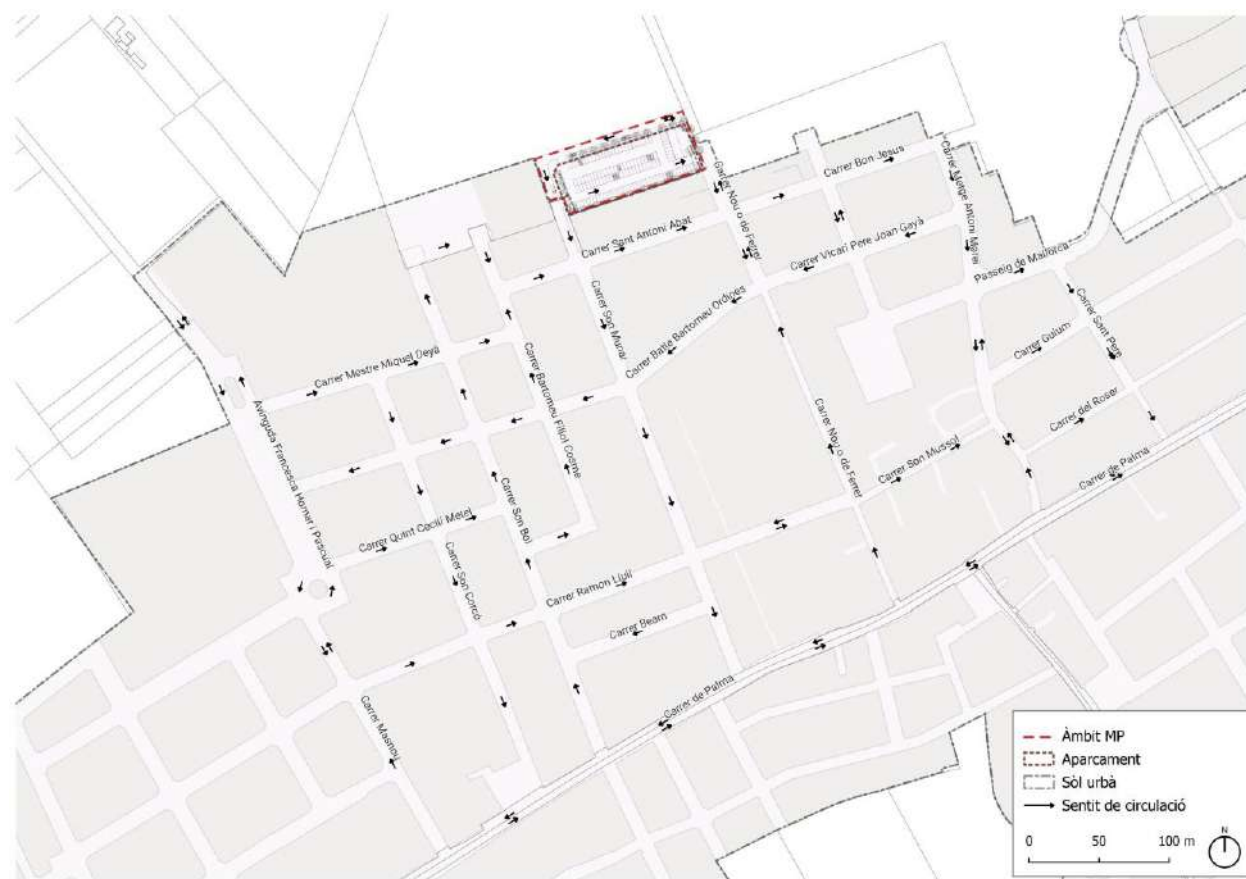
Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi. En aquest sentit, cal destacar que d'acord amb la Disposició Addicional tercera de la LUIB el nou aparcament no constitueix un centre generador de mobilitat. Per tant, es considera que la MP no requereix un estudi de mobilitat generada.

Tanmateix, tenint en compte l'objecte i motivació de la modificació, s'ha realitzat un estudi complet de mobilitat. Del conjunt de documentació que conforma la Modificació Puntual, el document 3 presenta l'**Estudi de Mobilitat** justificatiu del nou ús d'aparcament. Aquest estudi incorpora una completa caracterització de mobilitat del nucli urbà, considerant la xarxa viària, els



carrers, les places d'aparcament, els equipaments, el transport públic, el parc de vehicles i el trànsit, així com els projectes de pacificació viària que té en marxa el consistori.

En absència de legislació tècnica i per tractar-se d'un aparcament, per al càlcul dels desplaçaments generats s'ha considerat un flux diari del doble de la seva capacitat. Aplicant l'estàndard d'aproximadament 1 plaça cada 25 m<sup>2</sup> de sòl d'aparcament, així com les 11 places del nou vial, s'obté un total de 156 noves places d'aparcament. Aquestes poden arribar a generar un flux diari de fins a 312.



En conclusió de l'Estudi de Mobilitat, la proposta de MP contribueix a resoldre una necessitat real, ja que la zona no disposa de places d'aparcaments suficients, alhora que és una mesura efectiva per a la pacificació del nucli.

L'objectiu d'aquest aparcament és facilitar que els veïnats, treballadors i usuaris d'equipaments aparquin el seu vehicle i facin caminant trajectes curts per dins el nucli, contribuint així a convertir el poble en un espai més amable per la mobilitat i la vida al carrer.

## 8 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació d'aquest planejament és del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 54, que diu el següent:

**Article 54. Competències en l'aprovació del planejament**

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

- a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.
- b) Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.
- c) Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Així mateix, en el l'article 55 següent s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament, i que és la següent:

Tramitació de la modificació puntual d'acord a l'article 55 de la Llei 12/2017<sup>1</sup>.

<b>Aprovació inicial</b> Correspon a l'Ajuntament De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas AAE ordinària.	
Informació pública: (d'acord a l'art. 12 de la LUIB)	45 dies per instruments que comporten AAE ordinària. <i>Què ha d'incloure:</i> Anunci BOIB i publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades:	A mode no exhaustiu es relacionen les següents: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Serveis tècnics d'urbanisme, del Departament de territori del Consell de Mallorca</li> <li>- Servei d'ordenació del territori, del Departament de territori del Consell de Mallorca</li> <li>- Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears</li> <li>- IB Dona</li> <li>- AESA o DG Aviació civil</li> <li>- Servei d'explotació i conservació de Carreteres, del Consell de Mallorca.</li> </ul>

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i de sol·licitud d'informes a administracions afectades:

Si són substancials, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

<b>Aprovació provisional</b> Correspon a l'Ajuntament	
Sol·licitud d'informes:	De l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

<b>Aprovació definitiva</b> Correspon al Consell Insular de Mallorca
---

<sup>1</sup>Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç:  
[https://www.caib.es/sites/institutestudisautonemics/ca/n/llei\\_12-2017/](https://www.caib.es/sites/institutestudisautonemics/ca/n/llei_12-2017/)

## 9 RESUM EXECUTIU

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, estableix en el seu article 39 punt 2 el següent:

***Article 39. Contingut de la memòria del pla general.***

(...)

***2. La memòria informativa i justificativa del pla general s'ha de referir als punts següents:***

(...)

***e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes establerts en l'apartat iii. de la lletra d) anterior alteració que s'ha de justificar en les memòries de viabilitat, econòmica, s'ha de localitzar en els plànols d'ordenació i de la qual se n'ha de determinar l'abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.***

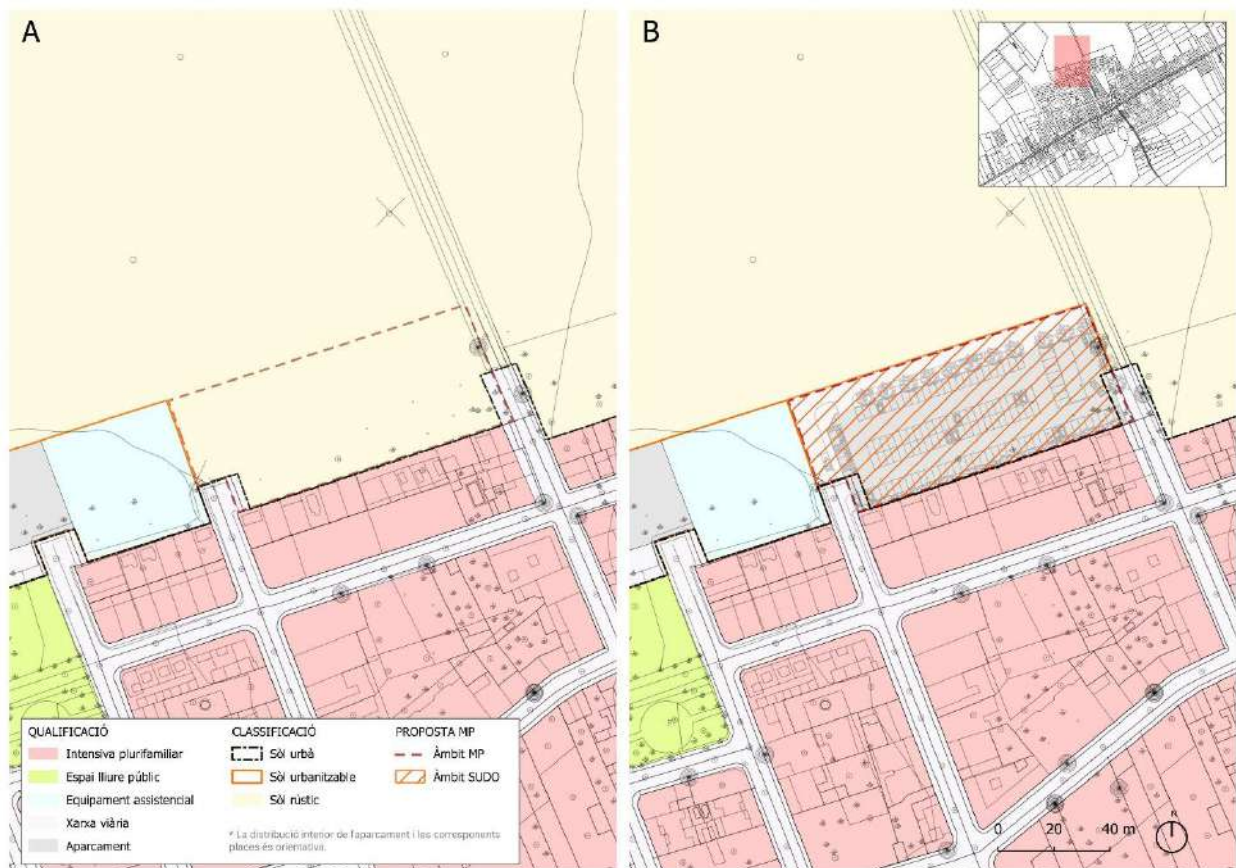
Així mateix, l'article 82 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

En base a l'exposat als articles en qüestió s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració.

### Proposta de modificació

La present modificació puntual de les NS de Consell proposa l'ordenació d'un àmbit amb un ús d'aparcament que permeti oferir més places d'aparcament al nucli. Per això s'ha delimitat una àrea com a Sòl urbanitzable directament ordenat, anomenat URB-ORD-02, que compta amb una superfície de 4.917 m<sup>2</sup> i que és limítrof a l'àmbit URB-ORD-01 en el qual es preveu la nova Unitat Bàsica de Salut (UBS).

Les condicions específiques per a l'ordenació d'aquest àmbit es regulen en un nou **article 171.ter** de les NS.



Ordenació vigent (A) i ordenació proposada (B)

### Tramitació i participació pública

La documentació d'aquesta modificació puntual de planejament s'aprovarà inicialment i es sotmetrà a informació pública per un període de 30 dies.

Així mateix, i d'acord a l'article 51.2 de la LUIB, **l'aprovació inicial de la modificació de planejament determinarà per si mateixa la suspensió de llicències, al manco, en els àmbits en els que les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic.**

## II. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat la memòria de viabilitat econòmica de les actuacions i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

*"4. Les propostes de modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i d'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas: (...)*

*Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació vigent."*

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament.

### ***"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament***

*1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.*

*2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.*

*Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.*

*3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.*

*4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha*

*d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.*

Així doncs, d'acord als tres estudis econòmics requerits, el primer, atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a la seva avaluació econòmica, el segon, atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal i, el tercer, atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació. En aquest cas, vist que no es generen noves unitats d'actuació, els estudis econòmics no incorporen memòria de viabilitat.

## 1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)

Tal i com determina la LUIB els objectius de l'EEF són, per una banda, la identificació dels subjectes executors de les actuacions previstes, per altra, l'estimació del cost econòmic de les actuacions i, en darrer lloc, l'establiment de terminis de desenvolupament.

### Titularitat dels terrenys i obtenció del sòl

El terreny afectat per l'àmbit delimitat com a SUDO és de titularitat privada i per aquest motiu se n'haurà de preveure l'expropiació, prèviament a l'execució de les obres.

### Valoració del terreny

La valoració del sòl es realitza en situació de sòl rural, ja que aquest no ha estat transformat prèviament i no compta amb tots els serveis urbanístics.

### Justificació de la valoració en situació de sòl rural



Legislació aplicable

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

L'article 36 d'aquest Reial Decret preveu la valoració en sòl rural.

***Artículo 36. Valoración en el suelo rural.***

*1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*

*a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

*La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*

La disposició setena del Reial Decret 7/2015 completa l'article 36, i estableix quines han de ser les regles per a la capitalització del sòl rural.

***Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.***

*1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.*

*2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*

*Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.*

Als efectes de tal estimació per a la modificació puntual sembla suficient fer la següent valoració pel mètode de capitalització.

Valoració pel mètode de capitalització

En el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl, s'estableixen, a l'article 11, els criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació.

En el cas que es consideri una renda de l'explotació constant al llarg del temps, és fa servir la següent fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

El valor de Renda (R) s'estimarà a partir del Marge Brut (€/ha): diferencia entre ingressos bruts i despeses directes del conreu de cereal (Resolució del FOGAIBA de 26 de març de 2015). Atès que com es desprèn de les fotografies aèries dels àmbits es tracta d'uns terrenys amb aprofitaments agraris amb un ús de conreu de secà. Segons la font consultada el marge brut (€/ha) per aquest tipus de conreu és de 383,01 €/ha per al blat i 90 €/ha per la palla. Així el marge total brut seria de 383,01 + 90 = 473,01 €/ha.

Àmbit	Valor R (€/ha)
URB-OR-2	473,01

El tipus de capitalització (r) que s'ha de fer servir, segons es desprèn de la disposició addicional setena, és la mitjana de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a què s'hagi d'entendre referida la valoració.

El Banc d'Espanya (BDE) xifra pels anys 2020, 2021 i 2022 la rendibilitat d'obligacions a 30 anys en 0,86, 1,19 i 3,46.

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2020	2021	2022
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>			
Rentabilidad letras a 12 meses . . . . .	-0,62	-0,59	2,47
Rentabilidad bonos a 3 años . . . . .	-0,53	-0,46	2,53
Rentabilidad bonos a 5 años . . . . .	-0,42	-0,18	2,70
Rentabilidad obligaciones a 10 años . . . . .	0,04	0,41	3,11
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años . . . . .	10,62	11,08	19,47
Rentabilidad obligaciones a 15 años . . . . .	0,36	0,69	3,41
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . . . .	0,86	1,19	3,46
Rentabilidad acumulada Deuda Pública . . . . .	---	---	---

Banco de España. Indicadors financers.

Així doncs, r quedaria calculat:  $((0,86+1,19+3,46)/3)/100=0,018$



En conseqüència el valor de capitalització ( $V=R/r$ ) serà:

Àmbit	R	r	Valor de capitalització (V)
URB-OR-2	473,01 €	0,018	25.753,72 €

A l'article 17 del Reial Decret 1492/2011 es determina el mètode de càlcul del factor de correcció per localització que preveu la disposició addicional setena del Reial Decret 7/2015.

1. La valoració final del sòl, haurà de tenir en compte la localització espacial concreta de l'immoble i aplicar, quan correspongui, un factor global de correcció al valor de capitalització, segons la següent fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

$V_f$ = Valor final del sòl, en euros.

$V$ = Valor de capitalització de la renda de l'explotació, en euros.

$FI$ = Factor global de localització.

2. Per calcular el factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.

a) Per accessibilitat a nuclis de població,  $u_1$ .

b) Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica,  $u_2$ .

c) Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic,  $u_3$ .

En tot cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no sigui d'aplicació pren com a valor la unitat.

3. El **factor de correcció  $u_1$** , es calcula aplicant l'expressió següent.

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

On:

$P_1$ = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

$P_2$ = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.

A aquests efectes  $P_1$  es correspon amb els habitants de les entitats de Consell, Santa Maria, Alaró i Binissalem, que es troben a una distància inferior a 4 Km. Aquests compten amb una població de 4.243, 7.507, 5.741 i 8.895 habitants respectivament empadronats a l'any 2021, darrer any amb dades publicades a l'IBESTAT. En total són 26.386 habitants.

Per a  $P_2$ , atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa amb 50 minuts, es té en compte la població de tot Mallorca. Segons el padró de 2021 era de 912.544 habitants, per tant,  $P_2$  es correspon a aquesta xifra.

Així, el resultat de  $u_1$  seria **1,31**

4. Pel **factor de correcció  $u_2$**  s'estableix que quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció,  $u_2$ , es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

On:

$d$  = La distància quilomètrica des de l'immoble objecte de la valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància, en cap cas, ha de ser superior a 60 km.

El centre de comunicacions i de transport, amb estació de ferrocarril, àrees d'intermodalitat i amb grans complexos urbanitzats d'ús productiu o comercial és Palma i des del sector es troba a una distància de 19,5 Km.

Així doncs, el factor de correcció  $u_2$  seria **1,41**

5. **Factor de correcció  $u_3$** . Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector  $u_3$ , que es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

On:

$p$  = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.

$t$  = coeficient de ponderació segons el règim d'usos i activitats.

Als efectes de l'aplicació del factor corrector  $u_3$ , es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El **coeficient de ponderació,  $p$** , s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atenir als valors i qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

Els terrenys tenen la qualificació d'ATH segons el PTI per tant es preveu un coeficient de 0.

*El coeficient de ponderació,  $t$ , s'aplica únicament quan s'acrediti que, segons els instruments d'ordenació territorial i urbanística, als terrenys es permet un règim d'usos i*

*activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el valor. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 7, i s'ha d'atenir a la influència del règim concret d'usos i activitats en l'increment del valor del sòl sense cap consideració de les expectatives urbanístiques; és més alt com més gran sigui aquesta influència.*

A les zones ATH, l'ús o activitat residencial unifamiliar està permesa, en conseqüència es preveu un valor 3.

Per tant, el **factor de correcció  $u_3$**  seria: **1,40**

El factor global de localització (**FI**) s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors:  $(1,31 \cdot 1,41 \cdot 1,4) = 2,58$

El valor final del sòl serà així:

Àmbit	V	FI	Valor final del sòl (Vf)	
URB-OR-2	25.753,72 €	2,58	66.512,21 €/Ha	6,65 €/m <sup>2</sup>

### Resultat de la valoració

D'acord a la superfície de l'àmbit, que és de 4.917,00 m<sup>2</sup> i el Vf obtingut aplicant el mètode de capitalització, **el cost d'adquisició del terreny és de 32.704,05 euros.**

## 2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)

La finalitat de l'ISE no és altra que analitzar l'impacte de les actuacions en la hisenda pública que produirà la implantació, el manteniment i la posada en funcionament de les dotacions i infraestructures previstes en les unitats d'actuació proposades.

Per analitzar l'impacte es tenen en compte, per una banda, les despeses que comporten per l'administració local i, per altra, els ingressos, els quals es calculen en base a les taxes de llicència d'obres, ICIO i IBI i també es té en compte l'estimació dels ingressos en concepte de cessió d'aprofitament.

### Estimació de les despeses municipals derivades de l'execució de les actuacions

#### **Construcció**

L'execució de l'aparcament, la posada en marxa i el manteniment correspondrà a l'Administració local.

S'ha obtingut el preu d'execució material en base a pressupost inclòs dins el projecte d'execució de l'aparcament ja construït a l'URB-OR-01, que és limítrof a l'àmbit proposat en la present modificació puntual.

El preu unitari d'execució material (PEM) de l'aparcament, incloent els punts de càrrega per vehicles elèctrics, és de 125,00 €. A aquest preu ha de sumar-s'hi el PEM de la instal·lació fotovoltaica per cobrir, tal com exposa la *Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica* al seu article 53.3 "s'han de cobrir amb plaques solars de generació fotovoltaica els

*espais destinats a les places d'estacionament de tots els aparcaments de titularitat pública en sòl urbà ubicats en superfície que ocupin una àrea total superior a 1.000 metres quadrats" que és de 140,00 €.*

Així el PEM total és de 265,00 €/m<sup>2</sup>.

A aquest valor de construcció, s'hi ha sumat les despeses generals i el benefici industrial (19%), les despeses relatives als honoraris per a la redacció de projectes (10,5%), despeses de gestió urbanística (3,5%).

El preu unitari de la construcció és llavors el següent:

$$\text{PUC} = \text{PEM} * 1.33 = 352,45 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Preu de construcció o implantació} = \text{PUC} * \text{Superfície àmbit} = 1.732.996,65 \text{ €}$$

### Posada en marxa i manteniment

Per a la posada en marxa i el manteniment de les construccions, s'aplicaran els següents percentatges sobre el valor de construcció:

Posada en marxa de les construccions		Manteniment per quadriennis	
Xarxa viària	0,40%	Xarxa viària	0,30%

## ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT	PROGRAMACIÓ
URB-OR-02	32.704,05 €	Implantació: 1.732.996,65 € Posada en funcionament: 6.931,99 € Manteniment: 5.198,99 €/quadrienni	2 anys des de l'aprovació definitiva

## IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL

### Pressupost municipal

**Repercussió despesa-ingrés.** S'inclou taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2018. El pressupost municipal va ser aprovat per acord del Ple de l'Ajuntament el 17 d'abril de 2018.

## PRESSUPOST MUNICIPAL

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>PRESSUPOST D'INGRESSOS</b>									
Capítol 1. Impostos directes	1.136.183,8	1.168.488,5	1.171.700,3	1.189.236,5	1.193.993,2	1.200.000,0	1.215.000,0	1.225.000,0	1.230.000,0
Capítol 2. Impostos indirectes	50.000,0	70.000,0	100.000,0	100.000,0	200.000,0	200.000,0	200.000,0	200.000,0	200.000,0
Capítol 3. Taxes, preus públics i altres ingressos	1.114.182,9	1.156.599,9	1.041.092,7	1.043.990,9	1.135.726,8	1.140.000,0	1.140.000,0	1.140.000,0	1.140.000,0
Capítol 4. Transferències corrents	1.098.374,3	1.066.225,2	1.079.579,2	1.127.253,6	1.416.738,0	1.450.000,0	1.460.000,0	1.460.000,0	1.460.000,0
Capítol 5. Ingressos patrimonials	32.059,6	34.071,2	34.067,2	36.094,0	41.299,2	50.000,0	50.000,0	50.000,0	50.000,0
Capítol 6. Inversions reals	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 7. Transferències de capital	195.000,0	392.581,1	681.775,8	216.639,2	261.200,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 8. Actius financers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.319.632,7
Capítol 9. Passius financers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>3.625.800,6</b>	<b>3.887.965,9</b>	<b>3.426.439,4</b>	<b>3.496.575,0</b>	<b>3.987.757,1</b>	<b>4.040.000,0</b>	<b>4.065.000,0</b>	<b>4.075.000,0</b>	<b>5.399.632,7</b>

<b>PRESSUPOST DE DESPESES</b>									
Capítol 1. Despeses de personal	1.155.306,6	1.252.537,4	1.372.962,7	1.424.889,8	1.437.804,2	1.466.000,0	1.495.000,0	1.525.000,0	1.555.000,0
Capítol 2. Despeses en bens corrents i serveis	1.242.248,0	1.182.808,4	1.250.665,9	1.319.374,7	1.452.287,9	1.460.000,0	1.470.000,0	1.480.000,0	1.500.000,0
Capítol 3. Despeses financeres	317.160,1	7.050,0	8.050,0	17.050,0	22.800,0	20.000,0	20.000,0	20.000,0	22.000,0
Capítol 4. Transferències corrents	317.160,1	332.775,8	370.010,2	405.517,7	454.462,9	500.000,0	525.000,0	525.000,0	550.000,0
Capítol 5. Fons de contingència i altres imprevists	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 6. Inversions reals	869.015,9	1.112.794,2	1.106.526,2	546.382,0	881.602,2	100.000,0	100.000,0	100.000,0	1.772.632,7
Capítol 7. Transferències de capital	37.920,0	50.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 8. Actius financers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 9. Passius financers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>1.726.075,0</b>	<b>3.887.965,9</b>	<b>4.108.215,2</b>	<b>3.712.214,3</b>	<b>4.248.957,2</b>	<b>3.546.000,0</b>	<b>3.610.000,0</b>	<b>3.650.000,0</b>	<b>5.399.632,7</b>

**Impacte econòmic de la modificació a la hisenda municipal**

Aquest apartat suposa l'avaluació de l'impacte dels canvis proposats en l'ordenació per part de la modificació puntual en els ingressos i despeses corrents i en els ingressos i despeses de capital. El cost de l'actuació recau íntegrament sobre l'administració pública.

Pel que fa a la despesa corrent s'ha de considerar el cost de manteniment que és de 5.198,99 €/quadrienni (1.299,75 € anuals). Aquesta despesa es preveu assumible de l'administració.

Pel que fa a la despesa capital, s'han de tenir en compte les despeses d'adquisició, implantació i posada en funcionament que, sumades, suposen una quantitat de 1.772.632,69 €. Aquesta quantitat no és assumible de forma conjunta dins els pressuposts futurs sense tenir en compte un procés d'endeutament i/o de subvenció per part d'una administració supramunicipal.

No obstant això, es preveu que es pugui dur a terme progressivament, assumint primer, l'obtenció del sòl, i posteriorment l'execució de l'aparcament. Aquest darrer, es preveu que pugui dur-se a terme amb el suport econòmic d'altres administracions, especialment pel que fa a la instal·lació de pèrgoles fotovoltaïques, que es podria dur a terme mitjançant les línies de subvencions de què disposa la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica de les Illes Balears, de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.

### III. NORMATIVA

1-. S'incorpora un nou article 171ter –a continuació de l'article 171bis que regula les condicions d'ordenació del sector URB-OR-01–, per al sector URB-OR-02.

#### Article 171ter. Sector de sòl urbanitzable directament ordenat (URB-OR-02)

1. Ubicació: Comprèn uns terrenys situats al nord del nucli de Consell. A l'est del sector URB-OR-01, en contacte amb els Carrers de Son Munar i Nou o de Ferrer.
2. Desenvolupament, termini d'execució i sistema.
  - d) Desenvolupament: Projecte d'urbanització
  - e) Termini: 2 anys
  - f) Sistema: expropiació

3. Superfície total del sector: 4.917,00 m<sup>2</sup>

4. Usos i superfícies

Usos no lucratiu	Superfície	%
Aparcament	3.507	71 %
Xarxa viària	1.410	29 %
<b>Total</b>	<b>4.917</b>	<b>100 %</b>

5. Criteris d'ordenació

5.1. Ordenació del sistema general d'aparcament

c) Paràmetres: sense edificabilitat <sup>(1)</sup>

*(2) Es permet només la implantació d'una petita edificació auxiliar, d'una sola planta, per a la guarda i manteniment de les instal·lacions, que no podrà excedir ni en ocupació ni en edificabilitat els 0,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

d) Ordenació del usos:

b.1) Classificació de l'ús d'acord amb les característiques materials:

- Ús global: dotacional
- Ús detallat: comunicacions aparcament de vehicles
- Ús majoritari o predominant: comunicacions aparcament de vehicles.

b.2) Classificació dels usos per la utilització que se'n fa: Ús públic.

b.3) Classificació dels usos segons la titularitat: Ús de domini públic.

5.2. Ordenació del viari

a) Viari amb una secció mínima de calçada de 5 metres en els trams amb un sol sentit de circulació, i de 6 metres en els trams amb dos sentits.

b) El vial disposarà, com a mínim, d'una vorera de 2m d'amplada en el costat de l'aparcament i del centre de salut.

c) El vial ha de disposar d'arbrat, com a mínim, a una vorera.

d) En el cas que s'ubiquin zones d'aparcament en línia, aquestes s'haurà de resoldre amb sistemes de drenatge sostenible i paviments permeables.

## 6. Condicions d'implantació de l'aparcament

- Per al còmput de les places d'estacionament resultants s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 25 metres quadrats.
- El disseny procurarà fer una intervenció mínima quant a moviment de terres respectant el desnivell original. S'haurà de fer un estudi detallat de pendents i de radis per tal d'adequarlo al desnivell del terreny.
- Les places d'aparcament han de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimitin gràficament les places d'aparcament, es considerarà 1 plaça per cada 25 m<sup>2</sup> de sòl, amb distribució homogènia en tota la superfície.
- S'haurà d'implantar una xarxa d'enllumenat que minimitzi el consum elèctric, amb criteris de reducció màxima de la contaminació lumínica respectant la normativa específica de protecció del medi nocturn.
- S'han de cobrir amb plaques solars de generació fotovoltaica els espais destinats a les places d'estacionament de tots els aparcaments de titularitat pública en sòl urbà ubicats en superfície que ocupin una àrea total superior a 1.000 metres quadrats. En el supòsit que per raons tècniques justificades no es pogués executar la instal·lació de les marquesines amb les plaques fotovoltaiques, se sembrarà arbrat en la proporció d'un arbre cada quatre places d'aparcament de manera homogènia.
- Les instal·lacions seran de consum energètic quasi nul i hauran d'incorporar l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental, preferentment d'origen local.
- L'arbrat del vial i de les zones de l'aparcament que no disposin de plaques fotovoltaiques s'haurà de compondre per espècies arbòries autòctones, de fulla perenne, de baix requeriment hídric i amb suficient amplària de copa per donar suficient ombra als vehicles.
- El paviment del conjunt de la infraestructura haurà de ser permeable, no asfàltic. També s'hauran d'emprar sistemes urbans de drenatge sostenible per tal de conduir les aigües d'escorrentia superficial cap a un sistema de filtrat i reaprofitament.
- Els aparcaments s'hauran de dotar de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics i de places d'ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions en els termes definits a la llei 10/2019 o la que en un futur la substitueixi, així com també a altres instruments normatius que puguin ser d'aplicació.

## 7. Seqüència de programació

L'execució de les edificacions i dotacions podrà dur-se a terme de forma simultània a l'execució de vials i/o serveis urbanístics, sempre d'acord amb l'establert a l'article 265 del Reglament de la LUIB o normativa vigent aplicable.



## 8. Característiques i traçat dels serveis

D'acord a la seva ubicació, la connexió als serveis generals ja es troba executada als carrers de Son Munar i Nou o de Ferrer. Únicament és necessari ampliar la xarxa elèctrica per donar llum a l'aparcament i ampliar la xarxa de pluvials, d'acord al plànol URB-OR-2.2.

## 9. Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental

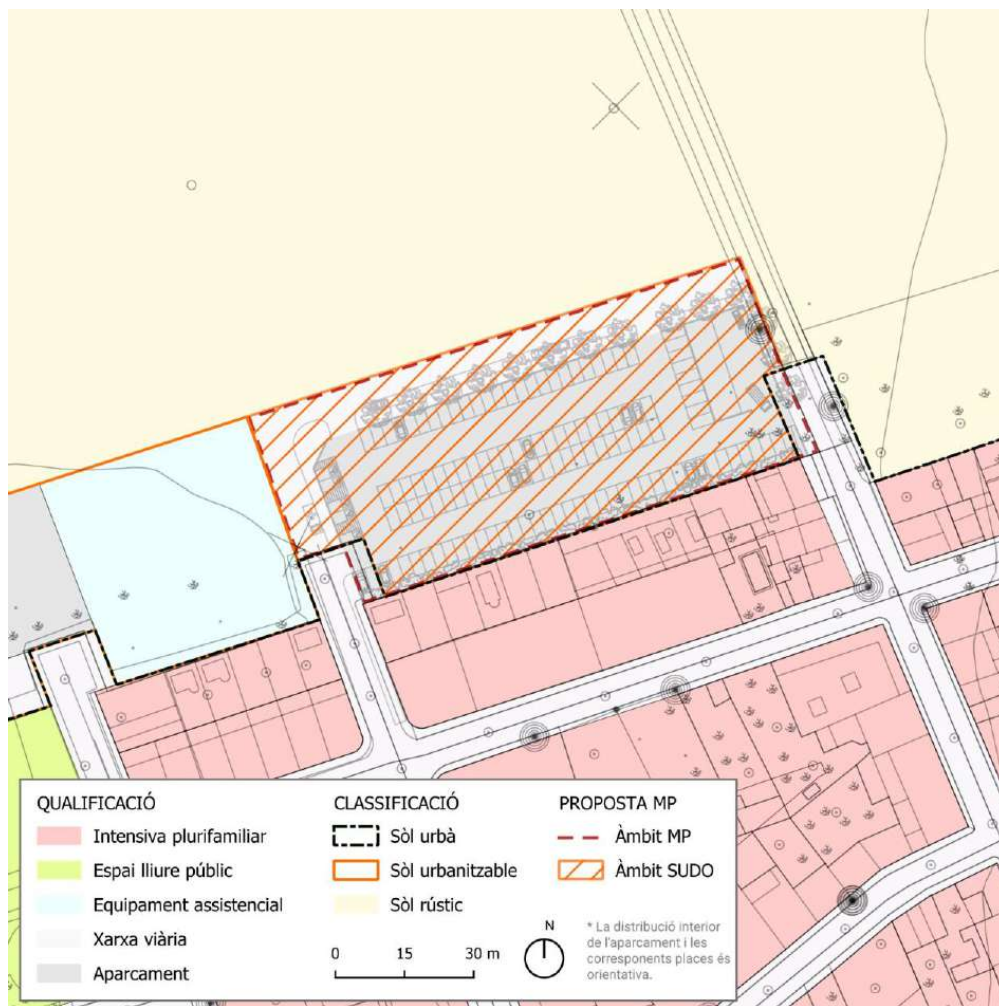
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar contaminació lumínica.
- Caldrà donar compliment a la norma 44 del Pla Territorial Insular de Mallorca, referent a la contaminació lumínica, d'acord amb les classificacions de les zones E1, E2, E3 i E4. Així mateix, també s'haurà de complir la norma 45 del Pla Territorial Insular de Mallorca, referent a la contaminació acústica.
- Soterrar el cablejat i la resta d'instal·lacions tècniques.
- Durant el temps que duri l'obra hauran de ser adoptades les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les feines de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.
- S'haurà d'homogeneïtzar el tractament dels tancaments de parcel·la en el límit amb el sòl rústic, segons la norma 22 del PTIM, per tal de millorar la integració paisatgística. Així, als límits amb el sòl rústic, el tancament de l'àmbit s'haurà de realitzar mitjançant tècniques d'arquitectura tradicional com la pedra en sec.
- Conservar, sempre que sigui possible, els exemplars d'arbres existents. En cas de desbrossament dels arbres, aquests hauran de ser compensats.

## 10. Afeccions

La totalitat de l'àmbit d'estudi es troba inclòs a les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Palma de Mallorca i a l'Aeroport de Son Bonet, sent aquestes últimes les més restrictives en l'esmentat àmbit.

Se sol·licitarà informe a la Direcció General d'Aviació civil i es transposarà damunt la cartografia d'ordenació els plànols de les servituds aeronàutiques facilitada.

11. Ordenació gràfica de l'àmbit



## IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ.

Relació de plànols que s'adjunten a aquest document:

#### Plànols d'Informació.

- PI I. Classificació inicial del territori i delimitació de sòls i àrees	(vigent)	E 1/10.000
- PI II. Sistema general territorial	(vigent)	E 1/7.000
- PI III. Qualificació del sòl urbà	(vigent)	E 1/2.000
- PI IV. Delimitació i ordenació física del sòl urbà, i urbanitzable i equipament en sòl rústic.	(vigent)	E 1/1.000
- PI-01. Ordenació comparada	(plànol propi)	E 1/1.000

#### Plànols d'Ordenació.

- PO I. Classificació inicial del territori i delimitació de sòls i àrees	(modificat)	E 1/10.000
- PO II. Sistema general territorial	(modificat)	E 1/7.000
- PO III. Qualificació del sòl urbà	(modificat)	E 1/2.000
- PO IV. Delimitació i ordenació física del sòl urbà, i urbanitzable i equipament en sòl rústic.	(modificat)	E 1/1.000
- POD-01. Ordenació de l'àmbit	(plànol propi)	E 1/1.000

---

El document de Modificació puntual de les NS de Consell, per a la delimitació i ordenació d'un aparcament, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, juliol de 2024

Aina Soler Crespí, *arquitecta*  
En representació de l'equip redactor