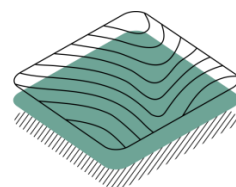


Modificació puntual de les NS de Consell

Per a la delimitació i ordenació d'un aparcament dissuasiu

DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL

Març 2023



GAAT
Urbanisme, territori i mediambient



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=cd2c86370fb2895ffd8a5c0d35a943ae5a493a8e32faa9e3d9f623b2d2ce5846>

CSV: cd2c86370fb2895ffd8a5c0d35a943ae5a493a8e32faa9e3d9f623b2d2ce5846

Pàgina 1/43

EQUIP REDACTOR

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

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Alejandro Pilares García, *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

www.gaat.es



Ajuntament de Consell

Plaça Major, 3

07330 Consell

Tel. 971622095

www.ajconsell.net



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=cd2c86370fb2895ffd8a5c0d35a943ae5a493a8e32faa9e3d9f623b2d2ce5846>

CSV: cd2c86370fb2895ffd8a5c0d35a943ae5a493a8e32faa9e3d9f623b2d2ce5846

Pàgina 2/43

Índex

I. MEMÒRIA	4
1 ASPECTES INTRODUCTORIS	4
2 CONCEPTE	4
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	7
4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014.	11
5 JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	15
6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	15
7 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	19
7.1 L'ordenació vigent	19
7.2 L'ordenació proposada	20
8 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	23
9 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	24
10 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÓS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	26
11 RESUM EXECUTIU	26
II. ESTUDIS ECONÒMICS	29
1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)	30
2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)	35
III. NORMATIVA	39
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	42



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 de data 08/11/2007
Ampliació de Sòl urbà (Eq Docent)	05/06/2009	Nº 093 de data 27/06/2009
Complimentació de prescripcions	19/03/2010	Nº 050 de data 30/03/2010
MP de NS, modificació dels articles 102 i 104, zona casc antic	27/03/2015	Nº 050 de data 09/04/2015
MP de NS. SUDO Eq. Sanitari i aparcament	27/02/2019	Nº 030 de data 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 present proposta de modificació puntual es realitza amb l'objectiu de delimitar i ordenar un àmbit de sòl amb un ús d'aparcament que possibiliti treure llocs d'aparcament del casc urbà del nucli. Paral·lelament a aquesta proposta es preveu impulsar la pacificació d'alguns carrers.

2 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la revisió o la modificació (articles 170 i 171 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca*, i articles 58 i 59 de la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*).

Segons l'article 59 de la Llei 12/2017, en endavant LUIB:

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.

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions 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 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.



El concepte de revisió està determinat a l'article 170 del Reglament que entre d'altres aspectes estableix: *"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."*

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 171, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per modificació del planejament general, com qualsevol alteració mitjançant 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'anterior article 170.

Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. *La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.*
2. *En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant 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'anterior article 170.*
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 la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.*
4. *Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:*
 - a) *Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
 - b) *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) *Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.*

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè 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

L'objectiu d'aquesta modificació puntual és delimitar un nou sector urbanitzable directament ordenat (SUDO), URB-OR-02, qualificat amb ús de aparcament.

Paral·lelament, l'Ajuntament està duent a terme diferents projectes de pacificació i conversió en zones per a vianants en alguns carrers de l'interior del nucli i, en conseqüència, es precisa i, per tant, es proposa habilitar un àmbit, ben connectat amb el nucli i proper amb el centre i amb els equipaments del que es disposa, destinat a l'aparcament de vehicles.

En concret es proposa la següent modificació:

1. Delimitació d'un sector urbanitzable directament ordenat (SUDO), anomenat URB-OR-2, d'una superfície de 4.917 m² destinat a aparcament.

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 es 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, es considera desaconsellable diferir-ne l'ordenació a un Pla parcial, motiu pel qual s'ordenarà amb el mateix grau de concertació 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 què 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 m², limítrofs 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), 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 aquest problema, amb la qualificació



d'un aparcament dissuasiu 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.

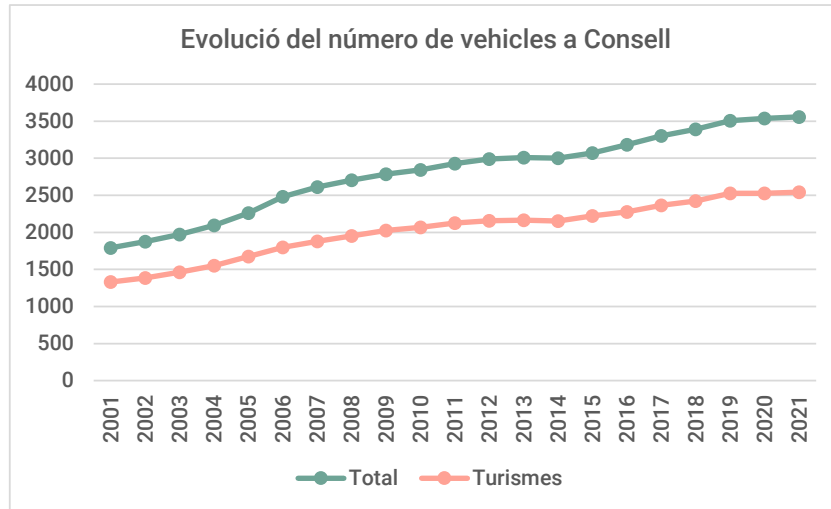
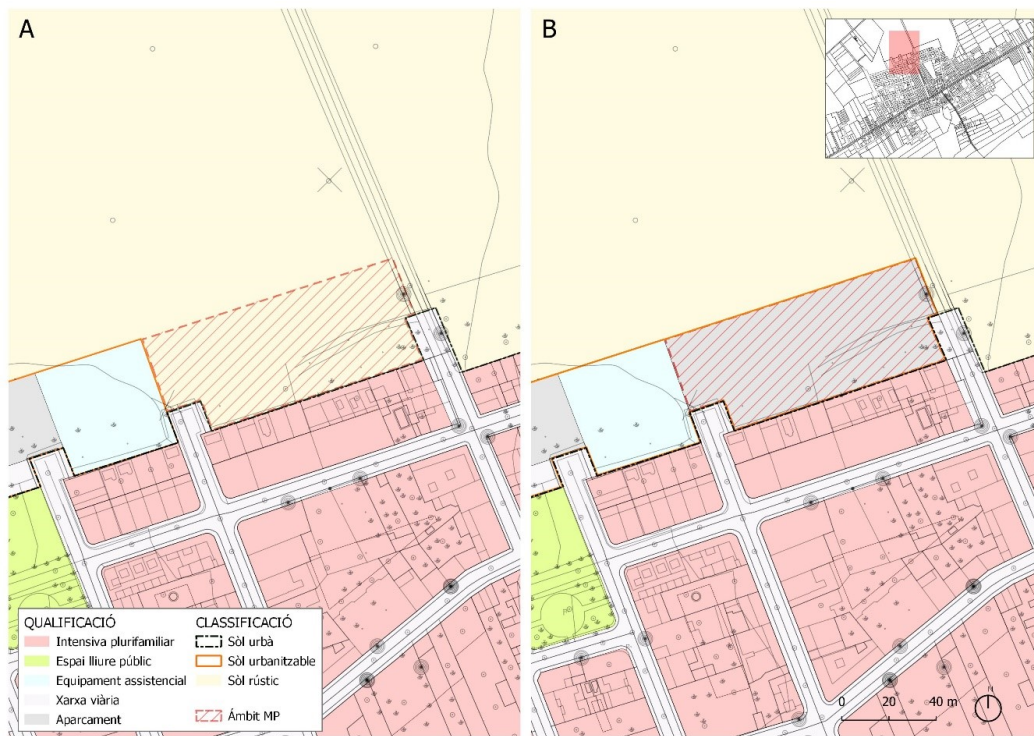


Figura 1. Elaboració pròpia amb informació de l'IBESTAT

La finalitat de la proposta és de disposar de:

- Una superfície adequada com a aparcament dissuasiu.
- D'un àmbit el més ajustat possible al nucli i a la resta d'equipaments.
- D'un espai funcional dins el conjunt.

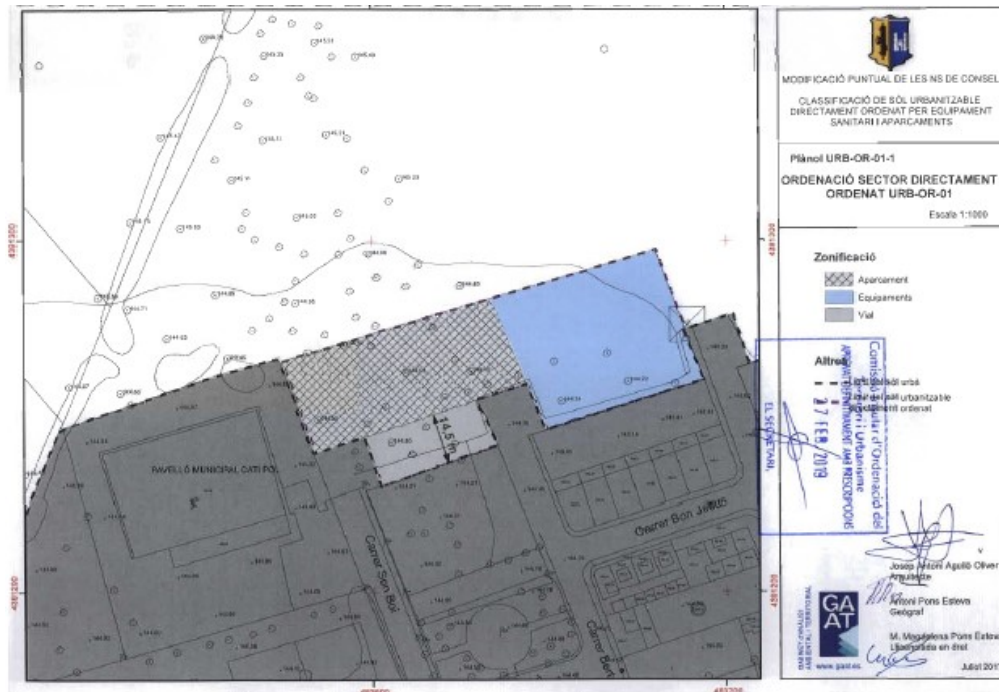
L'àmbit en el que es realitza la proposta d'ordenació és el següent:



Ordenació vigent (A) i ordenació proposada (B)



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.



Com pot veure's a les següents imatges, l'aparcament previst a l'URB-OR-1 ja es troba executat. Aquest compta amb una superfície de 1.730 m², apte per a 86 places.



Font: imatge pròpia



4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014.

En aquest apartat es tracten els requeriments que fa el Reglament de la LOUS.

En primer lloc, es fa referència a l'article 171 del reglament en què s'inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

La present modificació inclou els continguts mínims previstos a l'article 171.4, el qual es troba transcrit íntegrament a la pàgina 3 del present document de memòria. S'inclouen, en la documentació gràfica, les determinacions objecte de modificació. Els canvis en les NS vigents repercuteixen només en la cartografia, incorporant a la modificació els plànols d'ordenació amb les correccions necessàries per dur a terme d'objecte proposat. S'incorpora un informe de no subjecció a avaluació ambiental estratègica i un estudi de mobilitat generada.

En segon lloc, es fa referència a aquells articles que estableixen les determinacions i la documentació mínima necessària.

A l'article 75 s'estableixen les determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat.

Article 75. Determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat.

1. A més de les de caràcter estructural, els plans generals han de contenir en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, les determinacions de caràcter detallat següents:

a) Assenyament en concret de les actuacions urbanístiques previstes, així com la delimitació dels àmbits de les actuacions, amb independència de la inclusió dins els sectors de sòl urbanitzable de sòls destinats a dotacions públiques de sistemes generals.

Per a les actuacions de transformació urbanística, han d'assenyalar les condicions objectives i funcionals que possibilitin la seqüència lògica de programació de cadascuna de les actuacions previstes.

Si escau, s'han de determinar els elements d'urbanització que s'han de completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

Específicament, el pla general podrà assenyalar àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es podrà fer al mateix pla general o diferir-ho a un pla especial, i tindrà els efectes prevists a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. En tot cas, l'instrument que faci aquesta delimitació haurà d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de real·lotjament i, si escau, de retorn, en els termes prevists a l'article 10 de l'esmentada Llei estatal.

b) Qualificació de la totalitat de terrenys inclosos, respectant les categories definides en l'ordenació estructural d'acord amb l'ús global assignat a cada categoria, diferenciant, si



s'escau, la corresponent al sòl, al vol i al subsòl, i definint els usos detallats i les característiques i els paràmetres urbanístics als quals se subjecta l'edificació; així com les característiques de la parcel·la mínima indivisible.

c) Definició i delimitació perimetral dels terrenys destinats als sistemes locals d'espais lliures públics, d'equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla, i la connexió i la integració amb la xarxa de sistemes generals, respectant els estàndards i dotacions mínimes de la xarxa de sistemes locals.

d) Traçat detallat i característiques de la xarxa viària, amb la classificació en funció del trànsit previst, precisant l'amplària dels vials, i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i de les rasants, diferenciant, si escau, l'alineació exterior, que separa els sòls de domini públic dels sòls de titularitat privada, de l'alineació de l'edificació. 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.

e) Definició de les característiques i del traçat de les galeries i les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists en el pla general, així com la resolució del seu enllaç eventual amb les xarxes municipals existents.

f) Reglamentació detallada de l'ús, del volum i de les condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, així com ordenar les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, el nombre de plantes sobre i sota rasant, reculades, volums, i també la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues no incloses en l'ordenació estructural.

Aquesta ordenació ha de considerar l'oportunitat d'establir criteris d'eficiència energètica, reducció d'emissions contaminants i arquitectura bioclimàtica, i pot incloure determinacions sobre l'orientació d'edificis, la relació entre l'altura i l'espai lliure, aïllament tèrmic i les condicions d'aireig de les edificacions.

g) Definició de les mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal, d'acord amb el que estableix l'article 10 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. A aquest efecte, l'ordenació ha de donar prioritat al fet d'establir mesures tècniques que no comportin exempció de les determinacions sobre volum edificable ni de distàncies mínimes a l'indes, a les edificacions, a la via pública o a les alineacions, sempre que aquestes mesures aconseguixin en la pràctica la mateixa finalitat de garantir l'accessibilitat.

h) Definició d'altres determinacions que es considerin adequades per completar el marc general de l'ordenació.

2. Les delimitacions perimetrals dels àmbits subjectes a les actuacions a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1, i les dels terrenys a què es refereix la lletra c) del mateix apartat, mai no es poden determinar amb el propòsit exclusiu d'ajustar-les a límits de la propietat. Han d'oïr a criteris de coherència urbanística i no a la simple conveniència d'ajustar-ne les determinacions a condicions predials, dominicals o administratives preexistents.



3. El pla general ha d'incloure com a sòl urbanitzable ordenat els terrenys que, sent anteriorment classificats com a urbanitzables, no hagin culminat l'execució del planejament parcial de desenvolupament.

4. Les determinacions del pla general establertes en els anteriors apartats han d'expressar les que es conserven, modifiquen i perfeccionen de l'ordenació preexistent.

Tot seguit, l'article 81 estableix la documentació que han de contenir els plans generals:

Article 81. Documentació dels plans generals

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, que inclou la memòria social, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en l'article 37 de la LOUS i en els articles 82 i 83 d'aquest Reglament.

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà, del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i eventualment de gas, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis que s'estableixen en el pla.

c) Les normes urbanístiques, d'acord amb el que preveu l'article 36 de la LOUS i els articles 86 i 87 d'aquest Reglament.

d) L'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.

e) La documentació mediambiental que exigeix la legislació sectorial i, com a mínim, l'informe mediambiental.

f) El catàleg d'elements i espais protegits al qual es refereix l'article 47 de la LOUS i l'article 125 d'aquest Reglament.

2. El pla general ha de fixar una programació detallada de les actuacions, com a mínim per a les actuacions de transformació a què es refereix l'article 29 de la LOUS, que s'actualitzarà periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord del ple de l'ajuntament, després d'un

termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, que ha d'incorporar el contingut íntegre de la proposta d'actualització de la programació. Aquest acord d'actualització i el contingut documental, s'ha de publicar en els referits Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic i s'ha de comunicar al Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat."

En darrer lloc, s'inclou una relació de les disposicions del reglament relatives a l'ús previst:

A l'article 43 es tracta sobre els sistemes generals i locals, i la seva obtenció.

"Article 43. Sistemes generals i locals



1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

(...)

4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui."

A l'article 59 del Reglament es preveu l'ús que és objecte d'aquesta modificació.

"Article 59. Regulació dels usos

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 les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu es poden diferenciar els usos de comunicacions següents:

(...)

- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar vehicles de tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a tal efectes. Així mateix, s'inclou en aquest ús el dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.

(...)

L'article 60 del reglament tracta sobre la reserva d'equipaments públics en el planejament. Es refereix de la necessitat que els equipaments compleixin la normativa sectorial i que s'ubiquin en indrets que donin el millor servei als usuaris, prohibint aquelles localitzacions de difícil accés o manca de centralitat:

"Article 60. Categories de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics

3. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en aquest apartat. Els documents de planejament han d'identificar cada equipament amb les sigles adients per diferenciar-ne tant el caràcter local o general com diferenciar-los dels equipaments de titularitat privada, d'acord, si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LOUS.

(...)



f) Serveis urbans: comprèn les instal·lacions de protecció civil, militars, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà, cementeris, abastaments, infraestructures dels transports, de les comunicacions i de les telecomunicacions.

(...)

La superfície i la dimensió del sòl de cadascun dels equipaments públics ha de complir els criteris de la normativa sectorial que regula els serveis, i s'ha d'ubicar en localitzacions que donin el millor servei a les persones residents i usuàries, i es prohibeixen les localitzacions de difícil accés als vianants o mancades de centralitat."

5 JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

La proposta de modificació compleix les previsions de la LUIB i del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, 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

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació d'impacte ambiental vigent, la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB 109, de 20 d'agost de 2016) 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 simplificada**.

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com s'ha assenyalat, actualment l'Ajuntament de Consell està duent a terme diferents projectes de pacificació i conversió en zones per a vianants d'alguns carrers de l'interior del nucli. En conseqüència es precisa i, per tant, es proposa, habilitar un àmbit ben connectat amb el nucli i proper amb el centre i amb els equipaments del que es disposa, destinat a equipament dissuasiu.

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 es situï a una parcel·la de dimensions adequades.
2. Que la topografia sigui l'adient per a la construcció de l'aparcament.



3. Disposar de bona accessibilitat.
4. Que sempre que sigui possible estigui ubicat de manera propera a altres equipaments als quals també podria donar servei.
5. Que estigui ubicat preferentment en sòl urbà i 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 m². 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. Tampoc hi ha 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 m². 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 m², 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: Que el disseny del projecte afavoreixi la compleció de la xarxa i faciliti les circulació als usuaris.
- 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.

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	-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	+1	-1	-1	-1
	Aptitud	0	2	-1	-8

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.

7 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 documentació gràfica (*veure document IV*) i en la normativa de les normes subsidiàries (*veure document III*).

7.1 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).



7.2 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 171.ter – a continuació de l'article 171.bis que regula les condicions d'ordenació del sector URB-01)–, per al sector URB-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 m²
4. Usos i superfícies

Usos no lucratiu	Superfície	%
Aparcament	4.917,00	100 %
Total	4.917,00	100 %

5. Criteris d'ordenació de l'aparcament
 - a) Paràmetres: sense edificabilitat ⁽¹⁾
 - ⁽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 0,015m²/m².*
 - 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.
6. Condicions d'implantació
 - Per al còmput de les places d'estacionament resultants s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats.
 - El seu disseny procurarà fer una intervenció mínima quant a moviment de terres respectant el desnivell original i mantenir sempre que sigui possible els marges existents en el terreny per aconseguir una major integració paisatgística i un menor impacte visual.



- S'haurà de fer un estudi detallat de pendents i de radis per tal d'adequar-ho 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 25m² de sòl, amb distribució homogènia en tota la superfície.
- El nou arbrat 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.
- 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 places 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.
- El paviment del conjunt de la infraestructura haurà de ser permeable; sinó, s'haurà de dotar de sistemes de recollida d'aigües pluvials per al seu ús posterior a la reincorporació al medi.
- 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 384 del Reglament de la LOUS 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.
- Soterrar el cablejat i la resta d'instal·lacions tècniques.

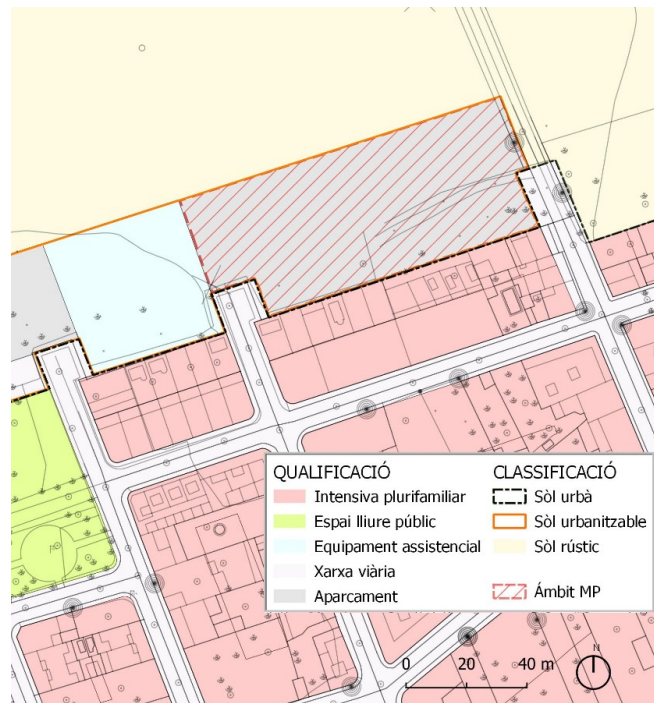


- Durant el temps que duri l'obra hauran de ser adoptades les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les feines de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.
- Caldrà donar compliment a la norma 45 del Pla Territorial Insular de Mallorca, referent a la contaminació acústica.
- 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.
- S'hauran d'adoptar mesures d'harmonització situant barreres arbòries en els límits amb sòl rústic, per tal de reduir l'impacte paisatgístic de les futures edificacions i instal·lacions mitjançant espècies autòctones i de baix requeriment hídric.
- Conservar, sempre que sigui possible, els exemplars d'arbres existents. En cas de desbrossament dels arbres, aquests hauran de ser compensats.
- Minimitzar la superfície asfaltada, per garantir la menor artificialització possible.

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.

Es 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.



8 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. L'article 171 del Reglament General de Mallorca també preveu la necessitat d'incorporar aquest estudi matisant, novament, que només per aquells casos en què la finalitat específica ho requereixi.

Un estudi de mobilitat, en endavant EM, ha d'identificar, descriure i avaluar els probables efectes significatius sobre la mobilitat en el nucli de Consell, arran de la modificació puntual que es proposa.

En relació al concepte de mobilitat cal fer la diferenciació entre mobilitat obligada i no obligada. S'entén per mobilitat obligada el conjunt de desplaçaments per motius de feina o estudis. Solen ser desplaçaments reiterats i pendulars. En el concepte mobilitat no obligada es poden considerar la resta de desplaçaments que fa la població per motius personals: compres, visites a metges, gestions, oci, etc. Aquests moviments no tenen el caràcter reiteratiu de l'anterior grup, però cada vegada s'estan fent més habituals dins la mobilitat global, és a dir, aquella que resulta de la suma de la mobilitat obligada i de la no obligada.

La proposta d'ordenació d'un aparcament dissuasiu respon a la necessitat de treure cotxes del casc urbà del nucli com una mesura afectiva per a la seva pacificació. Aquest aparcament va destinat a facilitar a veïnats, treballadors i usuaris d'equipaments perquè aparquin el seu vehicle i facin caminant trajectes curts, contribuint així a convertir el poble en un espai més amable per la mobilitat i la vida al carrer.

L'aparcament dissuasiu s'ordena al final del carrer de Son Munar, al costat de la futura Unitat Bàsica de Salut (UBS). Des d'aquest punt les distàncies a peu a diferents equipaments són les següents:

	Distància (temps)
Col·legi públic	4 minuts
Camp municipal de futbol	5 minuts
Plaça major	7 minuts

Paral·lelament amb l'ordenació de l'aparcament es pretén la peatonalització o pacificació de gran part del carrer Nou. Aquesta actuació permetrà millorar la connexió pels vianants entre l'aparcament i la Plaça major.

Tot seguit, al següent mapa d'isocrones es pot veure el temps de desplaçament a peu des de l'aparcament cap a dins el nucli on, amb menys de 15 minuts s'arriba a qualsevol punt.



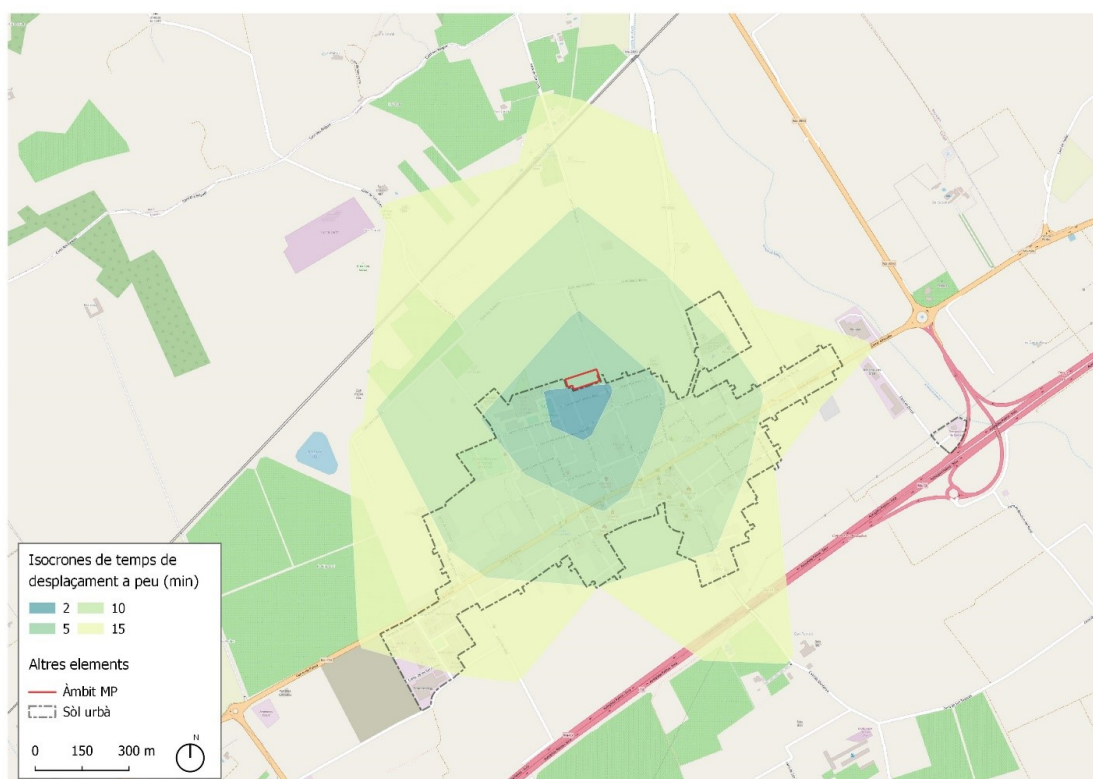


Figura 2. Isocrones de temps de desplaçament a peu

9 PROGRAMA DE 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:

- 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.*
- 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.*
- 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 12/2017¹.

Aprovació inicial Correspon a l'Ajuntament De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas AAE simplificada.	
Informació pública: (d'acord a l'art. 12 de la LUIB)	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. Què ha d'incloure: Anunci BOIB i als diaris de major circulació. 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: - Serveis tècnics d'urbanisme, de la Departament de territori del Consell de Mallorca - Servei d'ordenació del territori, del Departament de territori del Consell de Mallorca - Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears - IB Dona - AESA o DG Aviació civil

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.

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

Aprovació definitiva Correspon al Consell Insular de Mallorca	
---	--

¹Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç:
https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/llei_12-2017/



10 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÓS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que:

"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

"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

11 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.

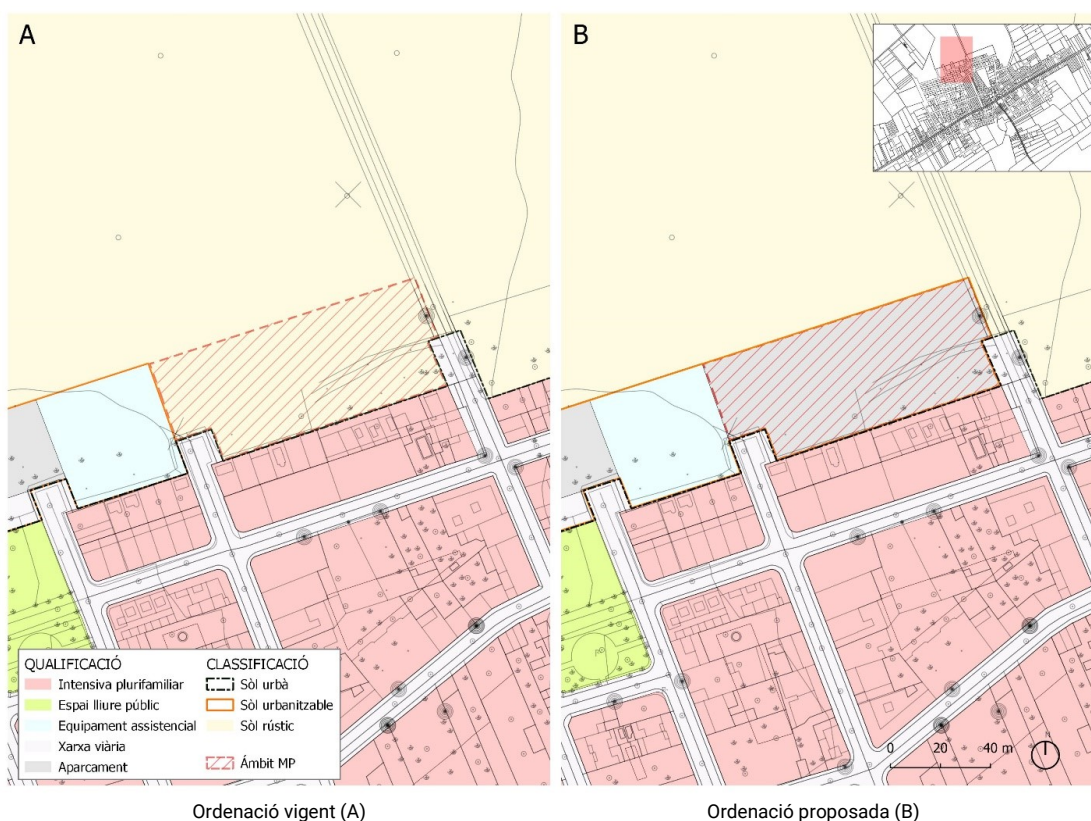
Així mateix, l'article 82 del Reglament general de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

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 dissuasiu que possibiliti treure llocs d'aparcament del casc urbà del 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 m² i que és limítrof a l'àmbit URB-ORD-01 en el que 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.



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 s'haurà de preveure la seva 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
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
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. Indicadores financieros.



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, u₁.
- b) Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u₂.
- c) Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u₃.

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 u₁**, es calcula aplicant l'expressió següent.

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

On:

P₁= 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.

P₂= 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 P₁ 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 ²

Resultat de la valoració

D'acord a la superfície de l'àmbit, que és de 4.917,00 m² 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 seu 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 €/m².

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:

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

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

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
PRESSUPOST D'INGRESSOS									
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
Total	3.625.800,6	3.887.965,9	3.426.439,4	3.496.575,0	3.987.757,1	4.040.000,0	4.065.000,0	4.075.000,0	5.399.632,7
PRESSUPOST DE DESPESES									
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
Total	1.726.075,0	3.887.965,9	4.108.215,2	3.712.214,3	4.248.957,2	3.546.000,0	3.610.000,0	3.650.000,0	5.399.632,7



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, 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 fotovoltaiques, que es podria dur a terme mitjançant les línies de subvencions de què disposa la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius y Memòria Democràtica de les Illes Balears, de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.



III. NORMATIVA

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 m²
4. Usos i superfícies

Usos no lucratius	Superfície	%
Aparcament	4.917,00	100 %
Total	4.917,00	100 %

5. Criteris d'ordenació de l'aparcament

a) Paràmetres: sense edificabilitat ⁽¹⁾

⁽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 0,015m²/m².*

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.

6. Condicions d'implantació

- Per al còmput de les places d'estacionament resultants s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats.
- El seu disseny procurarà fer una intervenció mínima quant a moviment de terres respectant el desnivell original i mantenir sempre que sigui possible els marges existents en el terreny per aconseguir una major integració paisatgística i un menor impacte visual.
- S'haurà de fer un estudi detallat de pendents i de radis per tal d'adequar-ho 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 25m² de sòl, amb distribució homogènia en tota la superfície.
- El nou arbrat 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.
- 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 places 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 fotovoltaïques, se sembrarà arbrat en la proporció d'un arbre cada quatre places d'aparcament de manera homogènia.
- El paviment del conjunt de la infraestructura haurà de ser permeable; sinó, s'haurà de dotar de sistemes de recollida d'aigües pluvials per al seu ús posterior a la reincorporació al medi.
- 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 384 del Reglament de la LOUS 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.
- 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



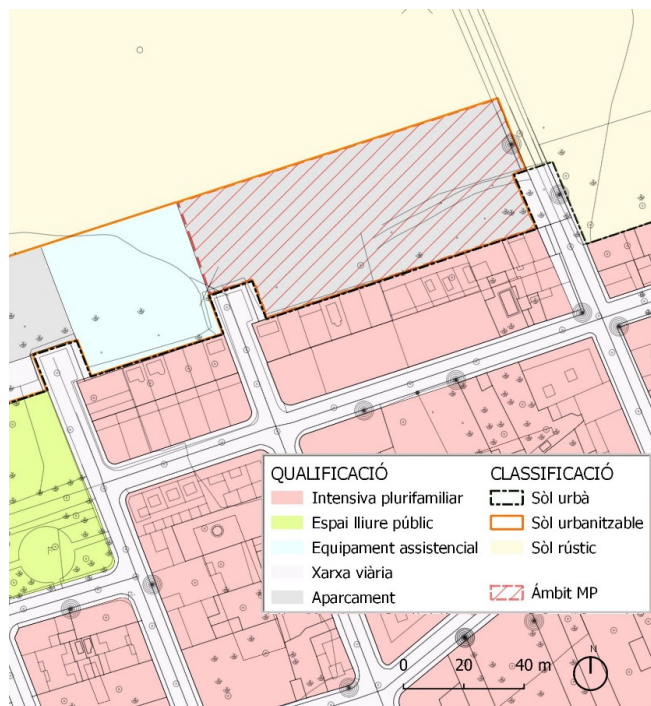
accidental com per dur a terme les feines de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.

- Caldrà donar compliment a la norma 45 del Pla Territorial Insular de Mallorca, referent a la contaminació acústica.
- 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.
- S'hauran d'adoptar mesures d'harmonització situant barreres arbòries en els límits amb sòl rústic, per tal de reduir l'impacte paisatgístic de les futures edificacions i instal·lacions mitjançant espècies autòctones i de baix requeriment hídric.
- Conservar, sempre que sigui possible, els exemplars d'arbres existents. En cas de desbrossament dels arbres, aquests hauran de ser compensats.
- Minimitzar la superfície asfaltada, per garantir la menor artificialització possible.

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.

Es 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.



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 1/7000
- PI III. Qualificació del sòl urbà	(vigent)	E 1/2000
- PI IV. Delimitació i ordenació física del sòl urbà, i urbanitzable i equipament en sòl rústic.	(vigent)	E 1/1000
- PI-01. Ordenació comparada	(plànol propi)	E 1/1000

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 1/7000
- PO III. Qualificació del sòl urbà	(modificat)	E 1/2000
- PO IV. Delimitació i ordenació física del sòl urbà, i urbanitzable i equipament en sòl rústic.	(modificat)	E 1/1000
- POD-01. Ordenació de l'àmbit	(plànol propi)	E 1/1000

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

Palma, 29 de març de 2023

43199384W 43199384W AINA
AINA SOLER (R: SOLER (R: B07643778)
2023.03.29 12:30:15
B07643778) +02'00'

Aina Soler Crespi, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor





GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

cd2c86370fb2895ffd8a5c0d35a943ae5a493a8e32faa9e3d9f623b2d2ce5846

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=cd2c86370fb2895ffd8a5c0d35a943ae5a493a8e32faa9e3d9f623b2d2ce5846>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

AINA SOLER CRESPI

Firma amb segell de temps: 29-May-2023 12:12:45 PM GMT+0200

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2023_70893m65bggsk6kp2utk8pvh1d17ek

Nom del document: Memoria.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 29-May-2023 10:40:09 AM GMT+0200

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 43



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=cd2c86370fb2895ffd8a5c0d35a943ae5a493a8e32faa9e3d9f623b2d2ce5846>

CSV: cd2c86370fb2895ffd8a5c0d35a943ae5a493a8e32faa9e3d9f623b2d2ce5846