



Ajuntament de Llubí

DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ DEL PUNT VERD MUNICIPAL I REORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DE LES ACTUALS UA-4 I UA-6

MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Juliol 2021

TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	CONCEPTE	4
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	5
4	DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	7
5	DETERMINACIONS DEL PTI, PLANEJAMENT SECTORIAL, MUNICIPAL I ALTRA LEGISLACIÓ	9
6	OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	13
7	ESTUDI D'ALTERNATIVES	14
8	ORDENACIÓ PROPOSADA	17
	8.1. L'ORDENACIÓ VIGENT	17
	8.2. L'ORDENACIÓ PROPOSADA	18
	8.3. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	19
9	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	20
10	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA	25
11	RESUM EXECUTIU	27
12	AUTORIA TÈCNICA	29
	ANNEX I. NORMATIVA	30
	ANNEX II. CARTOGRAFIA	34

1 ANTECEDENTS

L'instrument d'ordenació urbanística general vigent al municipi de Llubí al moment de l'inici de la redacció del present document urbanístic són les Normes Subsidiàries de planejament que van ser aprovades definitivament amb prescripcions el 25 de gener de 2002 (BOIB nº 31, de dia 12 de març de 2002).

El municipi té actualment en tramitació la revisió del planejament per a la seva adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca, que està en fase d'esmena de deficiències prèvia a l'aprovació definitiva, l'acord de la qual va ser en data 1 d'abril de 2019 i publicat al BOIB el 16 de novembre del 2019.

Cal mencionar que la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el dia 17 d'abril de 2002, adoptà, entre d'altres, un acord per a acceptar la correcció d'errors materials, un dels quals afectava la fitxa de la UA-4; àmbit que inclou la parcel·la que és objecte de la modificació del planejament vigent que es planteja a continuació.

Actualment, el planejament de Llubí no compta amb un espai destinat a la recollida de residus i, per tant, no s'està donant compliment al que preveu la legislació sectorial en matèria de residus no perillosos a l'illa de Mallorca (PDSRNP). Des de l'ajuntament de Llubí, es proposa la delimitació i ordenació d'un nou sistema general destinat al nou Punt Verd municipal.

L'àmbit on es volen ubicar les noves instal·lacions, de 1.856,79 m², se situa a 500 metres al sud del nucli urbà, sobre la rotonda de la carretera Ma-3440 amb el camí d'es Dau. Es tracta d'un àmbit de titularitat pública que, en les NS vigents, forma part de l'àmbit de la UA-4 i que està qualificat com a sòl urbà terciari de serveis (TE-SC) i, parcialment, com a equipament esportiu. A dia d'avui, la unitat d'actuació UA-4 (igual que la veïna UA-6) no s'ha executat i, atès que no disposa dels mínims serveis urbanístics, la major part del seu àmbit es troba en situació de sòl rural sense urbanització consolidada. La parcel·la on es vol ubicar el nou punt verd té una bona accessibilitat des del vial de servei de la carretera Ma-3440, a l'altura de la rotonda amb el camí des Dau. No obstant, es preveu que aquest accés sigui provisional, a l'espera que s'executi l'ordenació del sector de les actuals UA-4 i UA-6 que es proposa a la Revisió de les NS, i que es troba en la fase prèvia a la seva aprovació definitiva.

En la present modificació, per tant, s'aprofita per incorporar aquesta reordenació del sector de les actuals UA-4 i UA-6, que passaria a denominar-se unitat d'actuació UA-1A. La nova ordenació de la unitat permetrà l'adequada integració del nou parc verd al teixit urbà, donant-li un accés directe des del nucli de Llubí a través del carrer del Desaigua. La proposta, a més, suposa un important increment dels espais lliures públics i equipaments, en detriment d'una superfície de sòl terciari de serveis que resulta manifestament excessiva i que no respon a les necessitats reals del municipi. Per altra banda, la redelimitació de la nova unitat d'actuació exclourà un àmbit al sud-oest del sector per tal de desclassificar la part de la rotonda de la carretera Ma-3440 amb el camí des Dau, actualment dins del límit del sòl urbà i de la UA-4. D'aquesta manera es donarà compliment al PDS de Carreteres, que disposa que els municipis han de realitzar els canvis necessaris per a adaptar el seu planejament a les grans infraestructures que s'hagin executat.

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 57 i 58 de la Llei 2/2014*).

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*.

La present proposta de reordenació s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè preveu canvis de classificació i de qualificació que, en cap cas, suposen una alteració del model territorial present.

UNA ORDENACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació s'explica, per un costat, per tal de poder disposar d'un espai adequat destinat al Punt Verd del municipi de Llubí, tal i com preveu la legislació sectorial de residus de l'illa de Mallorca. Segons l'article 21 del PDSRNPM, tots els municipis han de garantir el servei de deixalleria als seus ciutadans i han de preveure aquest servei urbà en els respectius instruments de planejament urbanístic.

La **conveniència** de la proposta es justifica per la mateixa necessitat, perquè es tracta d'un objectiu estratègic d'interès general pels habitants del municipi i pel medi ambient. Es considera convenient disposar de les instal·lacions adequades per a dur a terme la recollida selectiva de residus i evitar així efectes no desitjables, com per exemple, la acumulació de deixalles en indrets no habilitats per a tal finalitat, i la consegüent afectació sobre el medi ambient i sobre la qualitat de vida dels veïns.

La modificació també suposa una **oportunitat** per a incorporar l'ordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6 proposada en la Revisió de les NS en tramitació, que passaria a denominar-se UA-1A. D'aquesta manera, es garanteix que el nou punt verd quedarà ben integrat en la futura trama urbana i tindrà un accés adequat des del nucli urbà. Per altra banda, la nova ordenació de la UA-1A permetrà obtenir nous espais lliures públics i equipaments en detriment d'una superfície de sòl terciari de serveis que resulta excessiu i innecessari.

Per tant, es considera oportuna la present proposta d'ordenació, que delimita un nou sistema general de serveis urbans al municipi de Llubí, que disposarà d'una nova infraestructura d'aportació de residus, integrada de forma adequada al planejament vigent.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

Segons es preveu al Pla Director Sectorial de Residus No Perillosos de l'illa de Mallorca (PDSRNPM), aprovat per acord del Ple del Consell de Mallorca el 9 de maig de 2019 (BOIB núm. 81 de 18 de juny de 2019):

Article 21. Xarxa de deixalleries municipals

1. Tots els municipis han de garantir el servei de deixalleria als seus ciutadans, ja sigui de forma independent o mancomunada, per a la recepció, emmagatzematge selectiu i preclassificació de productes usats destinats a la reutilització de residus municipals en espera de tractaments posteriors, com la preparació per a la reutilització, la valorització i l'eliminació.

2. Les deixalleries s'han de preveure en els respectius instruments de planejament urbanístic, havent de complir amb les prescripcions tècniques que siguin aprovades pel Govern de les Illes Balears i comptar amb les autoritzacions previstes per la normativa sectorial en matèria de residus.

3. Correspondrà als municipis, o als ens en què hagin delegat, regular les normes de funcionament de les deixalleries a través de les ordenances corresponents.

L'actual planejament no compta amb un espai destinat a la recollida de residus. L'objectiu principal de la present modificació puntual, per tant, és la delimitació i ordenació d'un nou sistema general d'infraestructures i serveis urbans, amb una superfície de 1.856,79 m², per a ubicar-hi el Punt Verd del municipi de Llubí. La delimitació proposada afecta principalment (1.393,58 m²) la parcel·la 818 del polígon 7 (de titularitat pública), situada sobre la rotonda en la confluència de la carretera Ma-3440 amb el camí d'es Dau (a 500 metres del nucli urbà) i qualificada com a sòl terciari de serveis (TE-SC). També afecta 196,59 m² de la parcel·la 25 del polígon 7 i 266,62 m² de la parcel·la 30 del polígon 7, totes dues de titularitat pública i qualificades com a equipament esportiu (EQ-E). L'àmbit on es vol ubicar les noves instal·lacions es considera adequat ja que:

- És de titularitat municipal i, per tant, no suposa despeses d'expropiació ni perjudicis sobre la propietat privada.
- Se situa a poca distància del nucli urbà (a 500 metres pel carrer Sineu) i ofereix un bon accés per als veïns i vehicles, a través de la carretera Ma-3440, complint els requeriments necessaris.
- Té classificació de sòl urbà (ubicació preferent segons la Llei 2/2020 i el planejament sectorial de residus).
- Té unes dimensions i característiques topogràfiques adequades.
- Se situa a una distància suficient respecte zones residencials, de manera que no es generen molèsties als veïns.
- No compta amb elements construïts o etnològics, ni amb valors naturals rellevants que es puguin veure afectats.
- No es veu afectada per cap àrea de protecció de riscos.
- El seu entorn té una qualitat del paisatge baixa i, per tant, les instal·lacions no suposen un impacte visual rellevant.

Cal remarcar que la revisió de les NS en tramitació ja preveu destinar aquest àmbit al Punt Verd municipal, qualificant-lo com a Equipament d'Infraestructures i Serveis urbans (EQ-IS) i dotant-lo d'un nou accés des del vial de la futura UA-1.

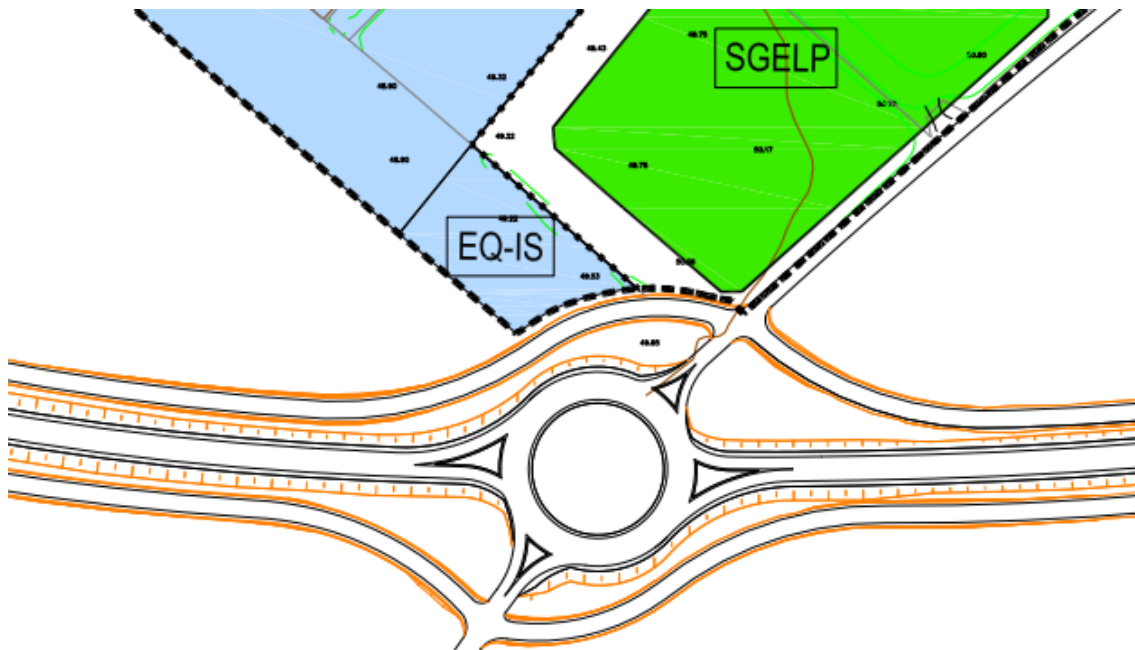


Figura 1. Ordenació proposada en la Revisió de les NS en tramitació.

Font: Ajuntament de Llubí

El punt 6 de l'article 9.06 de les NS vigents regula les *Condicions particulars de parcel·lació, edificació i us de la zona d'EQUIPAMIENTS (EQ)* (vegeu apartat 5 del present document). En relació a els equipaments amb us d'*Instal·lacions urbanes* (6.2), la seva superfície està limitada a 1.000 m².

Atès que aquesta superfície es considera un tant arbitrària i que no s'ajusta a les necessitats d'unes instal·lacions que hauran de donar servei al conjunt del municipi, es proposa ampliar aquesta limitació als 2.000 m².

Per tal de garantir una bona accessibilitat i integració del punt verd a la futura trama urbana, i en coherència amb la futura ordenació de l'àmbit i del seu entorn, s'ha considerat oportú incorporar a la present modificació la reordenació del sector de les actuals UA-4 i UA-6 corresponent a la Revisió de les NS en tramitació, que es troben en la fase prèvia a l'aprovació definitiva. En la Revisió de les NS, s'elimina l'actual UA-1 i les unitats UA-4 i UA-6 es refonen i reordenen en una nova UA-1. Atès que la present modificació no proposa l'eliminació de l'actual UA-1, en aquest document, l'àmbit s'ha denominat UA-1A. La nova ordenació adoptada es detalla a la cartografia i a l'apartat 8.2, d'ordenació proposada.

4 DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014

A continuació s'inclou una relació de les disposicions del reglament que podrien afectar l'actual proposta d'ordenació:

L'article 43 regula els sistemes generals 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 59.4 del Reglament es preveu l'ús que és objecte d'aquesta proposta d'ordenació: les infraestructures de tractament de residus:

(...)

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: (...)

b) Ús d'infraestructures o serveis urbans: és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementiris. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'infraestructures o serveis urbans següents:

- L'ús d'instal·lacions i serveis, que comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, i també les xarxes i instal·lacions de tractament de residus.

(...)

A l'article 60.3 es defineixen les qualificacions 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”.

El present document s'ha elaborat d'acord amb les diferents disposicions que regulen la implantació d'infraestructures públiques com a sistema general destinades a activitats de recollida municipal de residus (punts verds).

5 DETERMINACIONS DEL PTI, PLANEJAMENT SECTORIAL, MUNICIPAL I ALTRA LEGISLACIÓ

A continuació s'inclouen les principals determinacions de la normativa territorial, sectorial i urbanística que poden condicionar la redacció de l'ordenació proposada:

Pla Territorial de Mallorca

Cap de les determinacions del PTM condiciona l'actual proposta de delimitació i ordenació del Punt Verd de Llubí.

PDS de Residus no Perillosos de l'illa de Mallorca

Tal i com s'ha indicat en l'apartat 3. *Objecte i Justificació*, el PDSRNPM és l'instrument vigent de planejament sectorial que regula els aspectes bàsics que ha de complir cada municipi en relació a aquesta infraestructura dotacional.

PDS de Carreteres de Mallorca i Llei de Carreteres de Mallorca

En compliment del PDSCMa, recentment es va executar la variant sud de Llubí (Ma-3440), una ronda de 2 carrils que dona accés a la parcel·la proposada per la implantació del punt verd de Llubí. Tal i com preveu la normativa del PDS, el planejament municipal s'ha d'adaptar als canvis que suposen les obres programades en el planejament sectorial. Per altra banda, la Llei de Carreteres de les Illes Balears, en el seu article 31, disposa que les carreteres de dos carrils de la xarxa primària i secundària (com és el cas de la Ma-3440) han de comptar amb una franja de protecció de carreteres de 18 metres a banda i banda, dins la qual no es poden realitzar obres ni es permeten usos incompatibles amb la seguretat viària.

Normes Subsidiàries vigents

Es proposa la delimitació d'un nou Sistema General. Les NS vigents defineix els sistemes generals en l'article 8.06:

Article 8.06. Sistemes Generals.

1. Els sistemes generals tenen per finalitat assentar les bases territorials per a la prestació de serveis d'interès general i estan integrats pels següents elements determinants de el desenvolupament urbà:

- a) Sistema general de comunicacions.
- b) Espais lliures destinats a parcs urbans, àrees destinades a l'oci cultural i recreatiu, parcs forestals i altres espais verds.
- c) Equipaments comunitaris.
- d) Serveis tècnics d'abastament d'aigua, energia elèctrica, sanejament i altres.
- e) Espais de protecció de sistemes generals.

2. Excepte en els supòsits previstos en aquestes Normes, l'alteració d'algun dels sistemes generals o les modificacions en els usos exigeixen la modificació o revisió de les Normes Subsidiàries.

Per altra banda, els Sistemes Generals es regulen en l'article 8.08:

Article 8.08. Regulació dels sistemes generals.

1. Les presents Normes Subsidiàries, als efectes expressats en els articles anteriors qualifiquen els sòls destinats a sistemes generals amb una regulació genèrica del seu ús segons la classificació establerta per a aquests.

Així mateix qualifiquen, en sòl urbà, els terrenys destinats a sistemes locals.

2. Les cessions gratuïtes de sòl pel qualificat en aquestes Normes Subsidiàries com a sistemes locals públics, es regiran pel que disposa la Llei del Sòl i pel que, en subordinació a ella, es disposa en aquestes Normes per a les actuacions en els diferents tipus de sòl i sistemes d'execució.

3. El sòl que les Normes Subsidiàries afecten sistemes generals o locals, afecten al domini públic o servei públic, podrà ser de titularitat pública prèvia l'adquisició per expropiació, cessió gratuïta segons la Llei o qualsevol altre títol.

4. L'execució dels sistemes podrà efectuar-se a través de la concessió de el dret de superfície quan procedís.

El SG es qualificarà com a zona d'Equipaments (EQ) de tipus 6.2 (Instal·lacions urbanes), les condicions de parcel·lació, edificació i us de la qual es defineixen en l'article 9.06:

Article 9.06. Condicions particulars de parcel·lació, edificació i us de la zona d'EQUIPAMIENTS (EQ)

1.Descripció

Es denominen ZONES D'EQUIPAMIENTS aquelles destinades a usos globals d'equipament comunitari, com ara sociocultural, docent, assistencial, esportiu, recreatiu, infraestructures, etc. Constitueixen el conjunt de terrenys urbans destinats al servei de tot el municipi, tant de dotacions socials com d'infraestructures urbanes. L'Ajuntament triarà el destí d'aquests sòls en funció de les necessitats de la població i del municipi en general.

En aquestes zones no està permès l'ús residencial, excepte casos excepcionals d'habitatge per al guarda o conserge degudament justificats. L'edificació és lliure i ocasionalment de caràcter singular

2. Usos característics:

Socio-cultural (5.1)

Docent (5.2)

Assistencial (5.3)

Administratiu-institucional (5.4)

Deportivo (5.5)

Seguridad (5.6)

Sanitari (5.7)

Religiós (5.8)

Funerari (5.9)

Recreatiu (5.10)

Instal·lacions urbanes (6.2)

Telecomunicacions (6.4)

La resta d'usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

La resta d'usos no expressament prohibits en la dita regulació es consideraran usos tolerats en tant siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NN SS.

3. Tipus d'edificació: Lliure

4. Condicions de parcel·lació i edificació

ZONA EQ

Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima: -

Façana mínima: -

Condicions de edificació:*Altura màxima nº plantes: 2 plantes**Altura màxima en metres: 8 m**Altura total (H): 10 m**Edificabilitat màxima: 2,00 m²/m²**Ocupació màxima: -**Separacions mínimes a llindes: -***4bis. ZONA EQ-D (...)****5. Altres condicions específiques***Les edificacions s'ajustaran a les necessitats estrictes de l'ús o servei a què s'hagin de destinar.**Els paràmetres edificatoris es compassaran en el possible als de les zones confrontants, procurant en tot cas la necessària harmonització, sense perjudici de les singularitats que l'edificació hagi de tenir en funció de l'ús o servei a què s'hagin de destinar.**Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar arbratge frondós en el mateix. S'haurà d'enjardinar o arborar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.***5. Condicions específiques per a l'ús de les instal·lacions urbanes***Dins dels àmbits regulats per la present ordenança es podran ubicar dotacions o serveis urbans que per les seves característiques especials de compatibilitat facin aconsellable la seva implantació. No obstant això, s'ha de complir la normativa sectorial que sigui d'aplicació.**L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús de les mateixes es regeix pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu, i pels reglaments sectorials que les regulen.**Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa sectorial aplicable.***6. Condicions d'us****ZONES D'EQUIPAMENTS (EQ)**

USOS	DETALLATS	GRUP	SUPERFICIE	UBICACIÓ
1.1	Habitatge unifamiliar	3	1	1,2,3,4
2.1	Habitatge plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Serveis	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístic	-	-	-
4.4	Establiments públics	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1	Socio Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.2	Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.3	Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.4	Administratiu-Institucional	1	Tots	1,2,3,4
5.5	Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
5.6	Seguretat	1	Tots	2,3,4
5.7	Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.8	Religiós	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.9	Funerari	1	Tots	Totes
5.10	Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3,4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1	Espais Lliures Públics	1	Tots	5
7.2	Espais Lliures Privats	2,3	Tots	5

G: GRUP

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

T: SUPERFÍCIE

1. Fins a 150 m²
2. Més de 150 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m²

S: UBICACIÓ

1. En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui a el menys de l'50% de la superfície de el local
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. En espai lliure de parcel·la

6bis. Condicions d'ús de la zona EQ-D (...)

Llei estatal 21/2013, d'Avaluació ambiental, i Decret 1/2020, text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears

Segons l'article 2 (epígraf g) de la Llei estatal 21/2013 d'avaluació ambiental, ha d'existir proporcionalitat entre els efectes sobre el medi ambient dels plans, programes i projectes, i el tipus de procediment d'avaluació al qual, si s'escau, s'hagin de sotmetre. Amb aquest propòsit, l'article 12 del Decret 2/2020 s'encarrega de determinar l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica ordinària i simplificada.

"Article 12. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.

(...)

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en estat natural, agrari o forestal, que no compta amb serveis urbanístics.

La present proposta d'ordenació s'ha d'entendre com una modificació menor, atès que proposen canvis en les característiques del planejament aprovat que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes i que, inclús, produeixen efectes mediambientals positius en la zona de influència. Per tant, i en base al que estableix l'Article 12 del Decret 1/2020, es considera oportú subjectar la tramitació inicial de la modificació puntual a avaluació ambiental estratègica (AAE) simplificada.

6 OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

En aquest apartat s'exposen els objectius i criteris que s'han fet servir per a la nova proposta d'ordenació.

L'**objectiu** principal de la present modificació és delimitar i ordenar un nou Sistema General - Punt Verd per al municipi de Llubí. El planejament actual no compta amb una zona d'equipaments de tipus 6.2. (Instal·lacions urbanes) que es pugui destinar a la recollida de residus municipals.

Aprofitant la modificació, i amb la voluntat de preveure una bona integració del punt verd en la futura trama urbana prevista en la Revisió de les NS en tramitació (i que es troben en la fase prèvia a la seva aprovació definitiva), es considera oportú incorporar la nova ordenació del sector de les actuals UA-4 i UA-6, que passaran a denominar-se UA-1A. La reordenació d'aquest sector facilitarà un nou accés al punt verd des del nucli urbà, a través de la nova xarxa viària i permetrà obtenir nous espais lliures públic i equipaments, reduint de forma significativa el sòl lucratiu i l'edificabilitat actual.

Els **criteris** per a la delimitació dels terrenys destinats al nou punt verd s'haurien d'ajustar a les següents característiques:

1. Disposar-se de tal manera que es pugui donar un servei eficaç al conjunt del municipi. Es prioritzarà la seva localització en sòl urbà o bé a poca distància del nucli principal tal com preveu l'article 6.2 de la Llei 2/2020, i sempre ocupant una posició central dins del terme municipal.
2. En cas que sigui possible, que es disposi de manera contigua a instal·lacions existents d'altres serveis urbans i allunyada de zones residencials, espais lliures públics o d'equipaments docents, esportius i sanitaris, així d'activitats industrials sensibles com el sector alimentari.
3. Situar-se a una parcel·la de dimensions i topografia adients. Donat que el Punt Verd ha de donar servei a tot el municipi es considera que l'àmbit proposat ha de tenir dimensió d'almenys 1.500 m². La parcel·la ha de ser preferentment plana o tenir un pendent que no superi el 2%.
4. Les instal·lacions han de tenir una bona accessibilitat pels veïns i vehicles, a partir de vials de certa entitat.
5. No hi ha d'haver impediments físics que dificultin la recollida (esteses aèries, mobiliari urbà, vehicles estacionats, etc.).
6. La localització proposada no pot afectar a béns d'interès patrimonial o natural, ni situar-se prop de zones residencials de manera que no es generin molèsties als veïns.
7. El Punt Verd no pot estar afectat per Àrees de Prevenció de Riscos (APR) naturals.
8. La localització ha de suposar un mínim impacte visual sobre l'entorn i ha de permetre l'aplicació de mesures d'integració paisatgística.
9. Ha de disposar, preferentment, d'accés a serveis: subministrament d'aigua i electricitat.
10. L'àmbit proposat ha de suposar costos econòmics d'implantació, que siguin proporcionats i assumibles per a la hisenda municipal.

7 ESTUDI D'ALTERNATIVES

La delimitació d'un Punt Verd en el terme municipal de Llubí, com s'ha comentat anteriorment, es proposa en compliment del que determina el Pla Director Sectorial de Residus No Perillosos de l'illa de Mallorca (PDSRNP, BOIB núm. 81 de 18 de juny de 2019), segons el qual *"tots els municipis han de garantir el servei de deixalleria als seus ciutadans"*.

Tenint en compte, per tant, que l'alternativa 0 (no executar el Punt Verd) seria contrària a l'ordenament vigent, i en base als criteris definits en l'anterior apartat, es plantegen les següents alternatives d'ubicació:



Figura 2. Localització de les tres alternatives estudiades a Llubí.

Font: Elaboració pròpia

Alternativa 1. Parcel·la 818 i part de les parcel·les 25 i 30 del polígon 7

1. Localització: Sobre la rotonda en l'encreuament amb la carretera Ma-3440 i el camí d'es Dau, a 500 metres del nucli urbà.
2. Entorn: No hi ha cap activitat que es pugui veure afectada.
3. Dimensions i topografia: 1.856,79 m² (1.393,58 m² corresponen a la 818, 196,59 m² a la 25 i 266,62 m² a la 30. Elevacions entre 49 i 50 msnm. Màxim pendent del 0,5%.

4. Connectivitat i accessibilitat: Excel·lent. Situació central en el terme municipal, amb bona accessibilitat (des de la Ma-3440) i connectivitat, tant des del nucli de Llubí com des de qualsevol punt del municipi.
5. Impediments físics: No.
6. Afectació sobre patrimoni i valors naturals: No.
7. Afectació per riscos naturals: No.
8. Afectació sobre el paisatge: Cap afectació significativa.
9. Serveis urbanístics: Té accés a enllumenat i a distribució d'aigua potable. No compta amb sanejament.
10. Cost econòmic: Parcel·les de titularitat pública amb qualificació de sòl urbà Terciari de Serveis (TE-SC) i d'equipament docent (EQ-D). Sense cost d'expropiació.

Alternativa 2. Parcel·les 0443402 i 39 del polígon 7

1. Localització: A l'entrada oest del nucli urbà, al marge sud del carrer de la Carretera (Ma-3440A).
2. Entorn: Residències i activitats agroalimentàries a poca distància.
3. Dimensions i topografia: 1.697 m² (l'àmbit compta amb 472 m² de sòl urbà + 1.225 m² de sòl rústic). 52-54 msnm. Màxim pendent 1%.
4. Connectivitat i accessibilitat: Bona. Accessibilitat des del carrer de la Carretera (Ma-3440A). En contacte amb el nucli urbà.
5. Impediments físics: No.
6. Afectació sobre patrimoni i valors naturals: No.
7. Afectació per riscos naturals: No.
8. Afectació sobre el paisatge: No.
9. Serveis urbanístics: Té accés a tots els serveis urbanístics
10. Cost econòmic: Es tracta de dues parcel·les privades amb qualificació de sòl urbà Terciari de Serveis (TE-SC). Donat que no s'ha executat el planejament vigent, a efectes d'expropiació, els terrenys es troben en situació de sòl rural. Compta amb alguna construcció i amb conreus actius de secà arbrat. En cas que no s'expropiés el conjunt de les parcel·les se n'hauria de garantir l'accés.

Alternativa 3. Part de la parcel·la 40 del polígon 7

1. Localització: Sobre el camí d'es Dau, a 300 metres del nucli urbà.
2. Entorn: No hi ha cap activitat que es pugui veure afectada.
3. Dimensions i topografia: 1.600 m² (el conjunt de la parcel·la fa 7.867 m²). Entre 52 i 54 msnm. Màxim pendent de l'1%.
4. Connectivitat i accessibilitat: Emplaçament ben connectat però viari força estret per al pas dels camions de recollida.
5. Impediments físics: No.

6. Afectació sobre patrimoni i valors naturals: No.
7. Afectació per riscos naturals: No.
8. Afectació sobre el paisatge: No.
9. Serveis urbanístics: Té accés a la xarxa de distribució d'aigua potable. No compta amb enllumenat ni xarxa de sanejament.
10. Cost econòmic: Parcel·la privada amb qualificació de sòl urbà Terciari de Serveis (TE-SC). Donat que no s'ha executat el planejament vigent, a efectes d'expropiació els terrenys es troben en situació de sòl rural. Es tracta de camps de conreu herbacis en abandonament i compta amb alguna construcció. En cas que no s'expropiés el conjunt de les parcel·les se n'hauria de garantir l'accés.

En base als criteris establerts en l'anterior apartat 6, a continuació es valoren les alternatives proposades, descartant com s'ha comentat l'alternativa 0 que suposa l'absència d'un Punt Verd en l'ordenació del municipi de Llubí i, per tant, l'incompliment del que preveu la legislació sectorial.

* **Inadequat**

** **Suficient**

*** **Adequat**

		Alternatives		
		1	2	3
Criteris	1. Localització	***	***	***
	2. Entorn	***	**	***
	3. Dimensions i topografia	***	***	***
	4. Connectivitat i accessibilitat	***	**	*
	5. Impediments físics	***	***	***
	6. Patrimoni / valors naturals	***	***	***
	7. Afectació per riscos	***	***	***
	8. Afectació del paisatge	***	***	***
	9. Accés a serveis urbanístics	**	***	*
	10. Cost econòmic	***	*	*
Aptitud		29	26	24

Un cop valorades les alternatives es conclou que la Parcel·la 818 del polígon 7 (Alternativa 1) és la més adequada per a l'emplaçament del Punt Verd de Llubí.

Si bé, encara no compta amb accés a tots els serveis urbanístics, la seva localització és més favorable en termes de connectivitat i accessibilitat, és compatible amb les activitats de l'entorn i resulta més viable econòmicament.

8 ORDENACIÓ VIGENT I PROPOSADA

8.1. L'ORDENACIÓ VIGENT

Segons les NS vigents, l'àmbit escollit per al Punt Verd (1.856,79 m²) de Llubí està classificat com a sòl urbà amb la qualificació de terciari de serveis (TE-SC) i parcialment com equipament esportiu (EQ-E). Afecta tres parcel·les del polígon 7, que són de titularitat pública: la 818 (1.393,58 m²), la 25 (196,59 m²) i la 30 (266,62 m²).

Per altra banda, la parcel·la on es volen ubicar les instal·lacions se situa parcialment dins l'àmbit de l'actual unitat d'actuació UA-4. Tant aquesta unitat d'actuació com la UA-6 estan qualificades íntegrament com a sòl terciari de serveis (TE-SC), amb l'única excepció de la xarxa viària que, per altra banda, acaba en un cul de sac i no connecta amb la carretera Ma-3440. Cap de les dues unitats, amb una superfície total de 34.137 m² de sòl terciari, no preveu cap cessió dotacional.

En conjunt, es considera que aquestes unitats preveuen una superfície de sòl lucratiu molt excessiva, amb una qualificació que no respon a les necessitat i demandes del municipi, i una xarxa viària poc funcional que caldria completar, oferint accés al nou punt verd i connectant el vial principal amb la carretera Ma-3440 a l'altura de la rotonda amb el camí des Dau. També resulta necessària la cessió d'una bona part de l'àmbit per a l'obtenció de nous espais lliures públics i equipaments.

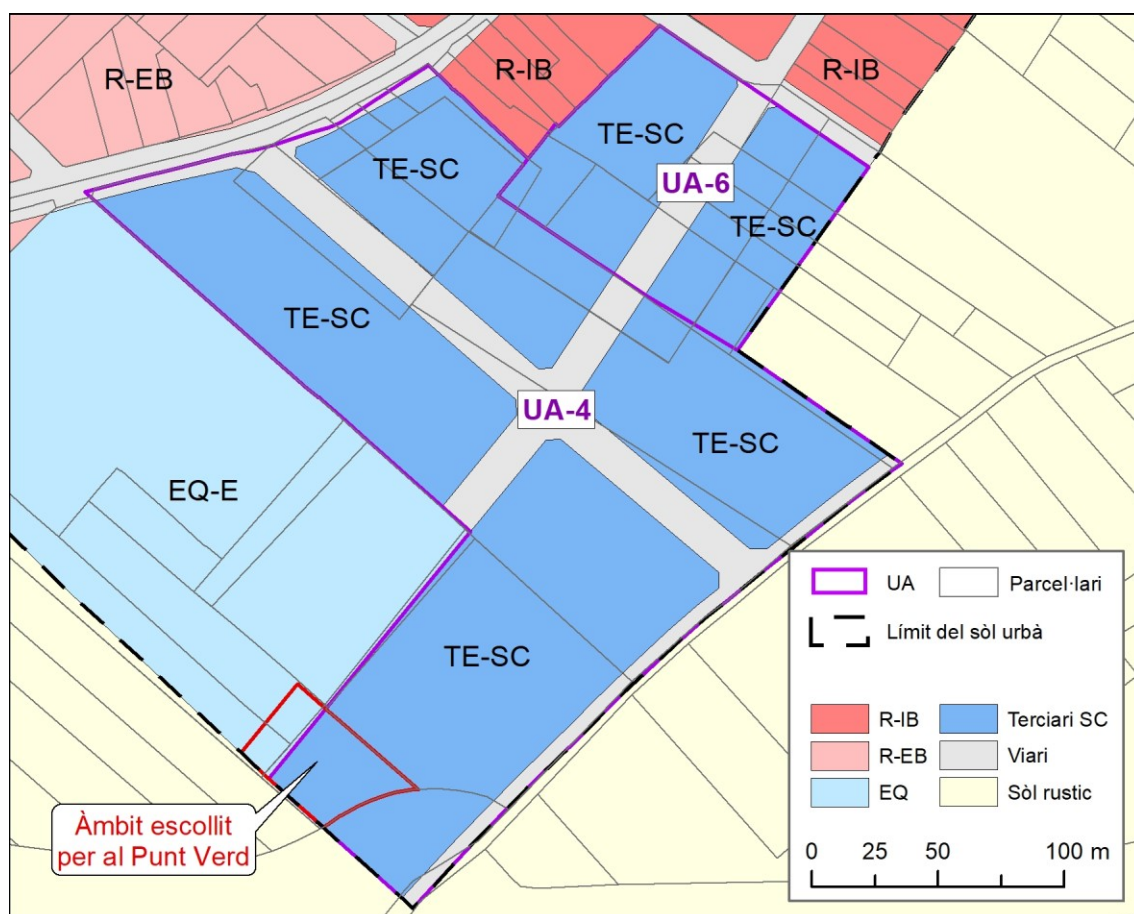


Figura 3. Ordenació vigent de l'entorn de l'àmbit d'actuació.

8.2. L'ORDENACIÓ PROPOSADA

- Delimitació d'un nou Sistema General destinat al Punt Verd (1.856,79 m²), que es qualifica com a Equipament de tipus 6.2 (Instal·lacions urbanes). L'ordenació del SG (incloent paràmetres edificatoris, usos, i mesures ambientals i d'integració paisatgística s'especifiquen a la seva corresponent fitxa (vegeu Annex I).
- Es reordena l'àmbit de les actuals unitats d'actuació UA-4 i UA-6 que es refonen en una nova unitat que passa a denominar-se UA-1A. Aquesta reordenació ha de garantir una adequada integració del punt verd amb el futur teixit urbà, així com un bon accés des del nucli urbà, tal i com es preveu en la Revisió de les NS en tramitació.

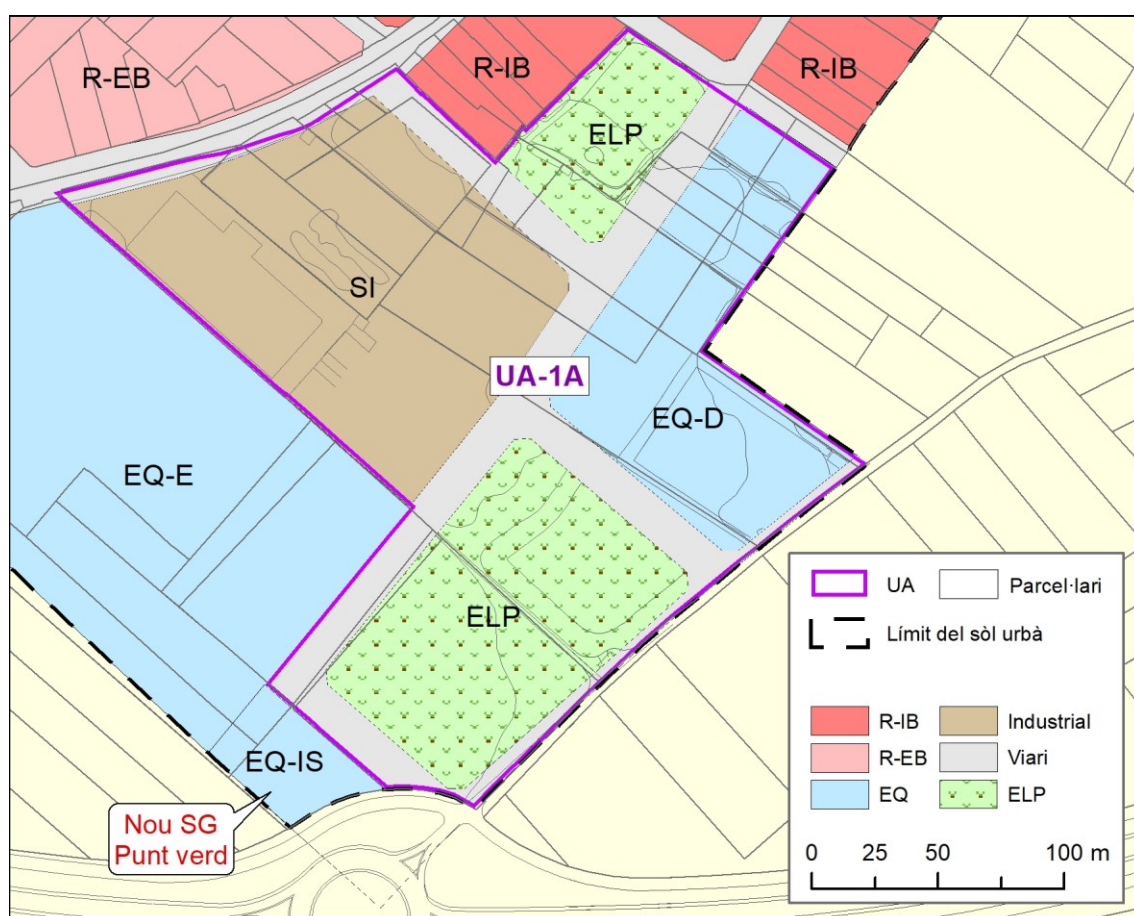


Figura 4. Ordenació proposada en l'àmbit d'actuació.

La nova ordenació suposa els següents canvis:

- **Es desclassifiquen 1.853,94 m² de sòl urbà** corresponents a la rotonda ja executada de la MA-3440, en el seu encontre amb el camí d'es Dau. D'aquesta manera es dona compliment al que disposa el PDSCMa.
- **S'ajusten i es redelimiten les unitats d'actuació.** Es refonen les antigues UA-4 i UA-6 en la nova UA-1A, tot exclouent-ne 1.324,34 m² corresponents a l'àmbit del nou Sistema General – Punt Verd, que queda qualificat directament com a equipament

d'Infraestructures i Serveis urbans (EQ-IS). Per altra banda s'incorporen 1.362,30 m² de la parcel·la 30 del polígon 7 (actualment qualificada com a equipament esportiu EQ-E). Això permet donar continuïtat al vial central de la UA-1A, donant accés directe al punt verd des del carrer del Desaigua i connectant-lo amb la rotonda de la Ma-3440.

- **Es redueix el sòl lucratiu**, que passa de 34.137 m² de tipus terciari de serveis (TE-SC) a 16.013 m² de sòl industrial (SI). L'àmbit que es manté com a sòl lucratiu permet integrar la fàbrica existent, dotant-la de terrenys suficients per a la seva ampliació futura.
- **Es completa la xarxa viària** que comptarà, com s'ha comentat, amb un nou vial d'accés al punt verd, tot connectant el carrer del Desaigua amb la rotonda de la MA-3440 i amb el camí d'es Dau.
- **S'obtenen dos nous sistemes generals destinats a Espai Lliure Públic**, amb un total de 13.806 m², situats a banda i banda de l'eix central de la UA-1A. Aquesta nova dotació permetrà millorar significativament els actuals ratios d'ELP per habitant que, segons el RLOUSM, per a municipis de menys de 3.000 habitants s'estableix en 1,5 m²/hab .
- **S'obté un nou espai dotacional destinat a equipaments docents**. Aquest espai, té una superfície de 9.586 m² i, atès que l'edificabilitat s'estableix en 1 m²/m², té un aprofitament de 9.586 m² de sostre construït. Actualment la població menor de 16 anys és de 412 nens i nenes. En base el RD 132/2010, que estableix els requisits mínims dels centres que imparteixen els ensenyaments de segon cicle de l'educació infantil, l'educació primària i l'educació secundària, aquesta superfície edificable és àmpliament superior als mínims requerits.

8.3. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

L'ordenació proposada suposa els següents canvis a la documentació de les NS:

- Canvis a la normativa (vegeu Annex I del present document):
 1. Es modifica el punt 6 de l'article 9.06 de les NS vigents per tal d'ampliar la limitació de la superfície màxima per als equipaments amb us d'instal·lacions urbanes (6.2), que passa de 1000 m² a 2000 m².
 2. S'eliminen les fitxes de la UA-4 i UA-6, i se substitueixen per la fitxa de la nova UA-1A.
 3. S'incorpora, en un nou *Annex II Fitxes de característiques de Sistemes Generals*, la fitxa del nou SG Punt Verd.
- Canvis a la cartografia (vegeu Annex II del present document):
 - Es modifiquen els Plànols d'Ordenació U4 i U5 de *Qualificació del sòl urbà* (E 1:1.000).
 - S'incorpora un nou plànol d'ordenació de la *MP per a la delimitació i ordenació del Punt Verd municipal i la reordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6*.

9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

S'inclou aquest apartat com a l'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 88 de Reglament general de Mallorca.

"1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1. i 41 de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament. (...) "

ADSCRIPCIÓ DELS TERRENYS

Els terrenys que es volen destinar al nou sistema general –punt verd són de titularitat pública i, per tant, la seva delimitació no suposarà cap cost d'expropiació.

Pel que fa a la reordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6, els carrers que completen la trama urbana, el nou equipament docent i els sistemes generals d'espais públics previstos al costat de l'actual equipament esportiu estan adscrits a la nova UA-1A a l'efecte de la seva cessió pública i gratuïta, així com de la seva urbanització.

BAREMS DE CONSTRUCCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT

Execució del punt verd:

L'execució de les infraestructures del Punt Verd correspondran a l'Ajuntament. A continuació s'inclouen els barems amb l'objecte d'avaluar la viabilitat de les actuacions i la sostenibilitat de la hisenda municipal.

- **Construcció:** Es preveuen els següents barems de preus de construcció per aquelles infraestructures i espais a executar per part de l'Ajuntament. En base als barems de COAIB, els costos de construcció o d'execució s'estimen en 65 €/m²
- **Posada en marxa:** 1% del preu de construcció
- **Manteniment anual:** 5% del preu de construcció

ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS:

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
Punt Verd (1.856,79 m ²)	0 €	Implantació: 120.691,35€ Funcionament: 1.206,91 € Manteniment: 6.034,5 €/any	2 anys des de l'aprovació.

Execució de la unitat d'actuació UA-1A:

El document de Revisió de les NS, en el seu Estudi Econòmic i Financer, estimava els següents costos d'execució de la unitat UA-1:

UA-01	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.682,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	9.586,00	19.172,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	19.268,00	19.172,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	16.013,00	16.013,00	85%	13.611,05
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	16.013,00	16.013,00		13.611,05
ÁMBITO DE LA UA	35.281,00	35.185,00		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	13.806,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523			
Prima de riesgo (PR)	8			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,0523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.682,00	103,49 €	1.002.007,27 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	25,87 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	13.806,00	15,52 €	214.321,10 €	
TOTAL	23.488,00		1.216.328,36 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			182.449,25 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			1.398.777,61 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			1.687.578,86 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	1.687.578,86 €	1.398.777,61 €	1,0523	215.645,18 €

Com es desprèn d'aquests càlculs, el valor del sòl un cop executada la UA-1A seria de 1.687.578,86€, als quals cal descomptar els costos d'urbanització i d'execució dels sistemes generals d'espais lliures públics, així com altres càrregues pendents. Una vegada descomptades les càrregues, s'observa que el valor V_{SO} dona positiu i és de 215.645,18€, la qual cosa suposa que la unitat d'actuació és viable econòmicament i, inclús, suposarà uns certs beneficis econòmics en forma de plusvàlues.

Tots els costos d'urbanització i d'execució dels nous sistemes generals aniran a càrrec dels propietaris dels terrenys i en cap cas suposaran una despesa en els pressupostos municipals.

Per altra banda, cal mencionar que els costos d'urbanització i d'execució dels sistemes generals d'espais lliures públics es van estimar de la següent manera:

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	428,08 €	18,00%	77,05 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	428,08 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,77 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	14,64 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			92,47 €

HONORARIOS PROFESIONALES

Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,15 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,23 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,08 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,23 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,19 €
OCT y control calidad		0,08%	0,06 €

NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Notaría		0,20%	0,18 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,18 €

IMPUESTOS Y TASAS

Licencia de obras		0,20%	0,15 €
ICIO		2,80%	2,16 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Gastos administración del promotor		2,00%	1,85 €
------------------------------------	--	-------	--------

COSTES FINANCIEROS

Avales, descuentos, etc.		1,50%	1,39 €
--------------------------	--	-------	--------

COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA

Gastos de comercialización		1,00%	0,92 €
TOTAL COSTES			103,49 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	103,49 €	25%	25,87 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	103,49 €	15%	15,52 €
Más de 10.000 m2	103,49 €	10%	10,35 €

Els costos d'urbanització, per tant, s'estimen en 103,40€/m² i el dels sistemes generals d'espais lliures públics en 15,52 €/m², atès que tenen una superfície superior als 5.000 m².

Costos de mantenimiento de la unidad d'actuació UA-1A:

El manteniment de la xarxa viària (vials i serveis) i dels espais lliures públics correspon a l'Ajuntament. En canvi, els costos relacionats amb l'equipament educatiu, tant la seva posada en marxa com el seu manteniment, correspondran a la Conselleria d'Educació.

El cost de manteniment per quadriennis s'estima en el 0,3% del cost d'execució per la xarxa viària i el 0,4% pels espais lliures públics.

En base a les despeses previstes d'urbanització de la xarxa viària i dels sistemes generals d'espais lliures públics s'estimen els següents costos de manteniment:

	Cost execució (€)	Ratio (%)	Manteniment per quadriennis
Xarxa viària	1.002.007,27	0,3	3.006,02
ELP	214.321,10	0,4	857,28

IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL

La delimitació del nou punt verd suposa despeses d'implantació i de manteniment però no es contemplen costos d'expropiació ja que els terrenys que es destinaran a aquest sistema general són de titularitat pública.

Pel que fa al sector de les actuals UA-4 i UA-6 (la nova UA-1A), la seva reordenació únicament suposa despeses de manteniment poc significatives (965,83€ anuals) ja que la obtenció del sòl dotacional es du a terme per sessió gratuïta i els costos d'urbanització i d'execució del nous sistemes generals d'espais lliures públics van a càrrec dels propietaris dels terrenys. Per la seva banda, l'execució de l'equipament docent previst a la nova ordenació, anirà a càrrec de la Conselleria d'Educació.

Pressupost municipal:

S'inclou taula del pressupost municipal de l'any 2020, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament el 7 de gener de 2020.

INGRESSOS

Capítol	Denominació	Euros
1	Impostos directes	728.119 €
2	Impostos indirectes	100.000 €
3	Taxes i altres ingressos	252.590 €
4	Transferències corrents	622.326 €
5	Ingressos patrimonials	19.552 €
7	Transferències de capital	255.308 €
9	Passius financers	0 €
	TOTAL INGRESSOS	1.977.895 €

DESPESES

Capítol	Denominació	Euros
1	Despeses de personal	791.321 €
2	Despeses de Béns corr. i Serv.	499.088 €
3	Despeses financeres	6.800 €
4	Transferències corrents	81.100 €
6	Inversions reals	584.636 €
7	Transferències de capital	450 €
9	Passius financers	14.500 €
	TOTAL DESPESES	1.977.895 €

Impacte en la despesa corrent

El cost de manteniment prevists per al punt verd és de 6.034,5 € anuals, mentre que el cost de manteniment de la xarxa viària i dels sistemes generals d'espais lliures públics previstos a la nova ordenació de la UA-1A és de 751,51€ i 214,32 respectivament. En total es tracta de 7.000,33€ anuals, que representen únicament un 1,4% del total de despesa corrent corresponent a l'exercici 2020. Es considera, per tant, que les despeses de manteniment del Punt Verd i dels nous espais públics de la futura UA-1A són adequades i assumibles per l'hisenda municipal.

Impacte en la despesa de capital

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'adquisició del sòl, l'execució de les obres i les despeses de posada en funcionament. En total, la despesa previsible serà de 121.898,24 €.

Les inversions reals anuals del municipi de Llubí per al 2020 es quantificaren en 584.636€, de manera que l'import previst per a l'execució i posada en funcionament del Punt Verd suposaria el 20,85% d'aquest capítol.

No obstant això, l'import de l'obra pot ser finançat a través de plans especials d'ajudes a les corporacions locals de Mallorca per a obres i serveis de competència municipal, del Consell de Mallorca. Les actuacions que es poden finançar són obres d'inversió de competència municipal dels articles 25 i 26 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, d'un import igual o superior a 10.000 €, IVA inclòs.

10 ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

L'article 6 de la Llei 2/2020, en relació al *Procediment urbanístic extraordinari per a l'ordenació de sistemes generals d'infraestructures i equipaments per a la implantació d'activitats de recollida municipal de residus (punts verds)*, estableix que “un estudi de mobilitat generada que inclogui les mesures necessàries per a garantir una connectivitat adequada al sistema viari”.

En absència de legislació tècnica, tant a nivell de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com de l'Estat, s'han emprat les prescripcions tècniques que dóna el decret de la Generalitat de Catalunya 344/2006 de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* a l'hora d'estimar la mobilitat generada per noves actuacions urbanes.

A l'esmentat decret s'estableixen les següents ràtios mínimes de desplaçaments diaris:

	Generació de desplaçaments diaris
Ús d'habitatge	El major dels dos següents: 7 desplaçaments/habitatge o 3 desplaçaments/habitant
Ús residencial	10 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús comercial	50 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús d'oficines	15 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús industrial	5 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Equipaments	20 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Espais lliures	5 viatges per cada 100 m ² de sòl

Ràtios mínimes de generació de desplaçaments

Font: Elaboració pròpia a partir del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Mobilitat generada pel nou punt verd:

En funció de l'anterior es preveu la següent mobilitat generada per al Punt Verd, tot considerant que es podria assimilar a un equipament. La superfície edificada o ocupada per les instal·lacions no es preveu que superi els 200 m². Conseqüentment, s'estima que el nou Punt Verd pot generar uns 40 desplaçaments diaris.

Equipaments	Superfície (m ²)	Superfície edificada o amb instal·lacions (m ²)	Mobilitat generada viatges/dia
Punt Verd	1.856,79 m ²	200	40

La connectivitat per la carretera Ma-3440 és molt bona i la seva localització, a 500 metres al sud del nucli de Llubí, fa que el desplaçament sigui ràpid i senzill. La situació de l'accés del Punt Verd sobre la rotonda del camí d'es Dau resulta molt adequada, ja que compta amb un vial de servei que impedeix que es puguin generar problemes de circulació. Malgrat això, es considera necessari que l'accés al Punt Verd se situï en el punt més allunyat de la carretera Ma-3440. Per tal de garantir una adequada circulació de vehicles i els radis de gir suficients per a camions de recollida, es considera desitjable ampliar a 8 metres l'amplada vial de servei fins al punt d'accés a les instal·lacions.

Mobilitat generada per la nova ordenació de l'àmbit de les antigues UA-4 i UA-6:

Actualment, les unitats UA-4 i UA-6 preveuen una superfície de sòl terciari de serveis amb un sostre edificable de 34.137 m² i una xarxa viària el vial principal de la qual prolonga el carrer des Desaigua i acaba en un cul de sac en la parcel·la qualificada com a equipament esportiu. Un vial secundari travessa ortogonalment el principal, connectant el carrer de la Carretera amb el camí des Dau. L'amplada de la xarxa viària, de 15 m, està concebuda pel transit de camions, associat a l'activitat prevista de serveis. Si s'executés aquesta ordenació, es podrien generar fins a 1.707 desplaçaments diaris relacionats amb una mobilitat obligada per motius laborals. El fet que la trama viària acabi en cul de sac i no connecti amb la carretera Ma-3440 pot considerar-se una mancança força important que cal esmenar.

La reordenació proposada de les UA, que es refonen en la nova UA-1A, suposa una reducció molt significativa del sostre edificable associat a activitats industrials, que passa a ser de 13.611 m². La mobilitat generada associada a les activitats industrials s'estima en un màxim de 681 desplaçaments diaris. Per altra banda, l'obtenció de 13.806 m² de nous espais lliures públics, aplicant les ratios del Decret 344/2006, podrien generar una mobilitat de 690 desplaçaments i la nova superfície qualificada com a equipaments docent que, d'esgotar el seu màxim aprofitament (9.586 m²), podria generar una mobilitat de 1.917 desplaçaments diaris. No obstant, atès que el municipi de Llubí compta amb una població de 412 nens i nenes menors de 16 anys, i en base als requeriments mínims establerts en el RD 132/2010, no es preveu que l'equipament docent superi els 4.000 m² de sostre construït. Per tant, en el present estudi es contempla que la mobilitat màxima teòrica que podria generar aquest equipament és de 800 desplaçaments diaris.

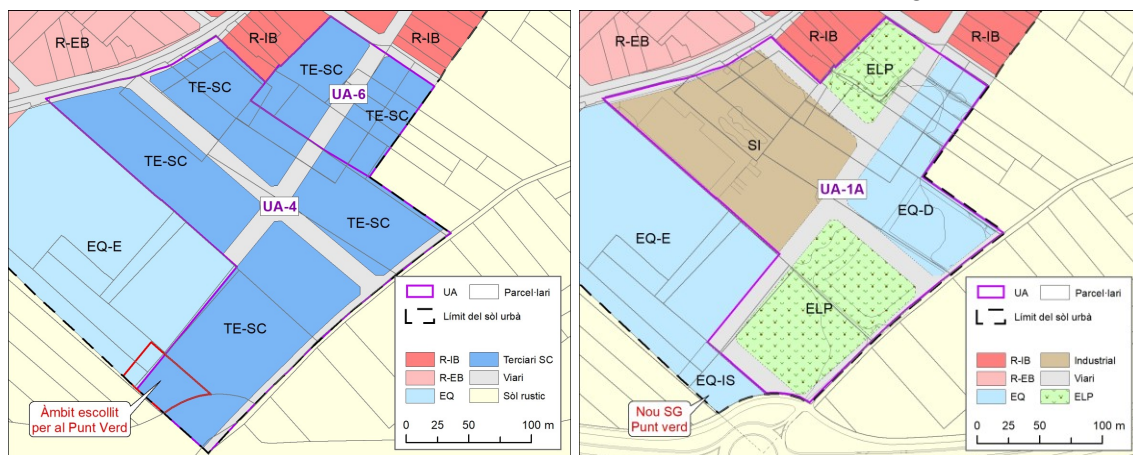
En total, s'estima que la nova UA-1A podria generar una mobilitat teòrica de fins a 2.171 desplaçaments diaris, la qual cosa suposa un increment del 27% respecte la mobilitat potencial de l'ordenació vigent. Per altra banda, la nova trama viària proposada suposa una millora molt significativa en termes d'accessibilitat i connectivitat, que pot facilitar una circulació fluida. Per tant, malgrat que la nova ordenació suposa un cert increment en la mobilitat, es considera que es tracta d'un increment assumible i que es veurà compensat amb un disseny més funcional de la xarxa viària i per la connexió de l'àmbit amb la MA-3440 des de la rotonda amb el camí des Dau.

11 RESUM EXECUTIU

A dia d'avui, el planejament municipal vigent no compta amb cap espai destinat a la recollida de residus municipals, de manera que no es dona resposta a aquesta necessitat i s'incompleix l'article 21 del Pla Director Sectorial de Residus No Perillosos de l'illa de Mallorca (PDSRNP), segons el qual *"tots els municipis han de garantir el servei de deixalleria als seus ciutadans"*. Per aquest motiu, es proposa delimitar un àmbit de 1.856,79 m² de sòl urbà com a sistema general (actualment d'ús terciari) i qualificar l'àmbit com a Equipament de tipus 6.2 (Instal·lacions urbanes), per tal d'ubicar-hi el nou Punt Verd de Llubí.

Els terrenys objecte de la delimitació, que afecten les parcel·les 25, 30 i 818 del polígon 7, estan situats a 500 metres al sud del nucli urbà, sobre la rotonda en l'encreuament de la carretera Ma-3440 i el camí d'es Dau. La seva localització ofereix una bona accessibilitat des del nucli principal i des del conjunt del municipi, està ben connectat des de la carretera Ma-3440 i no genera impactes significatius sobre el patrimoni, sobre els valors ambientals o el paisatge. Per altra banda, la delimitació del nou Punt Verd no suposa l'expropiació de la parcel·la, que és de titularitat pública, i, per tant, la delimitació del nou equipament té un cost proporcionat i assumible per a l'Ajuntament.

Actualment, gran part de l'àmbit forma part de la unitat d'actuació UA-4 que, igual que la unitat UA6, està qualificada quasi íntegrament com a sòl terciari de serveis, sense preveure cap cessió d'espais dotacionals i amb un traçat viari poc funcional que cal completar per a connectar-lo amb la carretera Ma-3440. Per tal de garantir una bona integració del punt verd a la futura trama urbana, així com un accés directe des del nucli, s'aprofita la present modificació per a incorporar la ordenació de l'àmbit de les actuals unitats d'actuació UA4 i UA6 proposada en la Revisió de les NS en tramitació, que es troba en la fase prèvia a la seva aprovació definitiva. Aquesta nova ordenació refon les dues UA en la nova UA-1A i proposa una forta disminució del sòl lucratiu, que passa de 34.137 m² de tipus terciari de serveis a 16.013 m² de sòl industrial. A canvi, s'obtenen dos sistemes generals d'espais lliures públics amb un total de 13.806 m², així com 9.586 m² de sòl qualificat com a equipament docent. A més, es desclassifica l'àmbit afectat per la Ma-3440 i es completa la xarxa viària, que es connecta amb aquesta carretera donant accés al punt verd des del carrer des Desaigna.



Localització de l'àmbit escollit per la nou Punt Verd de Llubí i ordenació vigent (a l'esquerra) i nova proposta d'ordenació (a la dreta)

Es preveu que els costos d'urbanització i d'execució dels nous sistemes generals d'espais verds siguin assumits pels propietaris dels terrenys i, per tant, no repercutiran en els pressupostos municipals. Cal remarcar, però, que aquestes càrregues, en cap cas superaran el valor del sòl un cop s'executi la proposta i, per tant, es garanteix la viabilitat econòmica de la nova UA-1A.

Pel que fa a la documentació de les NS, la proposta només suposa canvis menors en la normativa: es modifica el punt 6 de l'article 9.06 de les NS vigents per tal d'ampliar la limitació de la superfície màxima per als equipaments amb us d'instal·lacions urbanes (6.2), s'eliminen les fitxes de la UA-4 i UA-6 i se substitueixen per la fitxa de la nova UA-1A i s'incorpora la fitxa corresponent del nou sistema general. Pel que fa a la cartografia, es modifiquen el plànols U4 i U5 Qualificació del sòl urbà (E 1:1.000) per tal d'incorporar-hi els canvis proposats i s'incorpora un nou *plànol d'ordenació de la MP per a la delimitació i ordenació del Punt Verd municipal i la reordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6*.

PROCEDIMENTS D'EXECUCIÓ O D'INTERVENCIÓ URBANÍSTICA I LA SEVA DURADA

D'acord amb L'article 50 de la LUIB i els articles 138 i 139 del Reglament general de la LOUS per l'illa de Mallorca, es determina la suspensió durant el termini de dos anys o fins l'aprovació definitiva de la modificació la tramitació i aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanística per a usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

12 AUTORIA TÈCNICA

El present document, de *Delimitació i ordenació del Punt Verd municipal i reordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6*, ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL.

L'equip redactor està integrat per:

- **Aina Soler Crespi**, *arquitecta i directora de l'equip redactor*
- **Aleix Calsamiglia Reguant**, *geògraf*.
- **Alejandro Pílares García**, *geògraf*.
- **Margalida Mestre Morey**, *geògraf*.
- **Xisca Balle Llabrés**, *ambientòloga*.

Palma, a 20 de Juliol de 2021



Aina Soler Crespi, arquitecta
En nom de l'equip redactor.

ANNEX I. NORMATIVA

- Es modifica el punt 6 de l'article 9.06 **Condicions particulars de parcel·lació, edificació i us de la zona d'EQUIPAMIENTS (EQ)** de les NS vigents per tal d'ampliar la limitació de la superfície màxima per als equipaments amb us d'instal·lacions urbanes (6.2), que passa de 1000 m² a 2000 m². La nova redacció proposada és la següent:

6. Condicions d'us

ZONES D'EQUIPAMIENTS (EQ)

USOS	DETALLATS	GRUP	SUPERFÍCIE	UBICACIÓ
1.1	Habitatge unifamiliar	3	1	1,2,3,4
2.1	Habitatge plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residència comunitària	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1	Indústries	-	-	-
3.2	Magatzems	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Serveis	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístic	-	-	-
4.4	Establiments públics	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1	Socio Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.2	Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.3	Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.4	Administratiu-Institucional	1	Tots	1,2,3,4
5.5	Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
5.6	Seguretat	1	Tots	2,3,4
5.7	Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.8	Religiós	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.9	Funerari	1	Tots	Totes
5.10	Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3,4
6.1	Xarxa viària	-	-	-
6.2	Instal·lacions urbanes	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4
6.3	Transport	-	-	-
6.4	Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.5	Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1	Espais Lliures Públics	1	Tots	5
7.2	Espais Lliures Privats	2,3	Tots	5

G: GRUP

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

T: SUPERFÍCIE

1. Fins a 150 m²
2. Més de 150 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m²

S: UBICACIÓ

1. En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui a el menys de l'50% de la superfície de el local
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. En espai lliure de parcel·la

2. S'eliminen les fitxes de la UA-4 i UA-6, i se substitueixen per la fitxa de la nova UA-1A.

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

Codi: UA-1A

Situació: Àmbit entre el Carrer de la Carretera i el camí des Dau (Carrer de Sineu)

Descripció i objectius de l'actuació: Manteniment d'una zona d'usos productius industrials, obtenció de dos nous sistemes generals (Espai Lliure Públic) i d'un nou espai dotacional d'equipament docent, i compleció d'una xarxa viària ampla amb voreres dotades d'arbrat i compatible el trànsit de vehicles pesants.

Criteris de disseny i execució: La unitat s'estructura al llarg d'un gran vial de 15 m d'amplada que connectarà el carrer del Desaigua amb la rotonda de la carretera Ma-3440 i amb el Camí des Dau. S'inclou com a càrrega la pavimentació de tot l'ample del Camí d'es Dau.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	m ²	Sostre edificable m ² const.	Habitatges nº màxim
EQ Equipaments públics	27,17	9.586	9.586	0
ZV Zones Verdes	0,00	0		
V Viari (* Incloent vials existents)	27,44	9.682	0	0
Subtotal usos no lucratiu	54,61	19.268	9.586	0
USOS LUCRATIUS	Superfície màxima %	m ²	Sostre edificable m ² const.	Habitatges nº màxim
CA Casc Antic	0,00	0	0	0
IB Intensiva Baixa	0,00	0	0	0
EB Extensiva Baixa	0,00	0	0	0
IND Industrial	45,39	16.013	16.013	0
SC Serveis	0,00	0	0	0
Subtotal usos lucratiu	45,39	16.013	16.013	0
TOTAL ÀMBIT UA	100,00	35,281	25.599	0
Sistema general d'ELP	28,13	13.806		

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ

Aprofitament mitjà ponderat de cessió: 15%

Programació

	Termini (anys)
Aprovació d'estatuts i bases	2
Aprovació projecte de reparcel·lació	4
Aprovació projecte d'urbanització	6
Execució de la urbanització	8
Inici de les obres d'edificació	10

3. Nova fitxa del Sistema General–Punt Verd. Aquesta s'ha d'afegir en un nou Annex II Fitxes de característiques de Sistemes Generals, a la Normativa de les NS:

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Sistema General d'Infraestructures i Serveis (SG-IS)	NOM DE L'ESPAI	Punt Verd de Llubí
-------------------------	--	----------------	--------------------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	A 500 metres al sud del nucli de Llubí.		
REF. CADASTRAL	07030A00700818 (1.393,58 m²), 07030A00700025 (196,59 m²) i 07030A00700030 (266,62 m²)		
SUPERFÍCIE	1.856,79 m²		
COORDENADES UTM	X: 500291	Y: 4393859	
CONTEXT	Al nord de la rotonda en l'encreuament de la carretera Ma-3440 i el camí d'es Dau		

TITULARITAT

TITULARITAT	Pública (Ajuntament de Llubí)
-------------	-------------------------------

ORDENACIÓ URBANÍSTICA APLICABLE

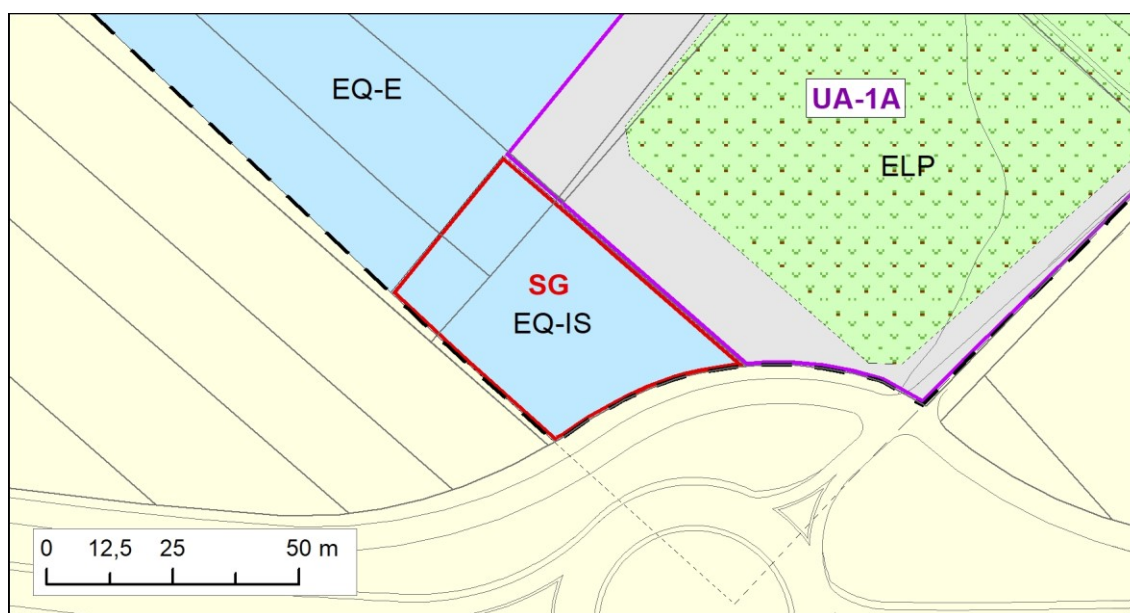
CLASSIFICACIÓ SÒL	Sòl urbà
QUALIFICACIÓ SÒL	Equipament de tipus 6.2. <i>Instal·lacions Urbanes</i>
CATÀLEG	No compta amb elements catalogats.
EDIFICABILITAT	0,1 m ² /m ² de sòl. Les noves edificacions, així com les instal·lacions necessàries, s'ubicaran respectant l'APT de carreteres.
MESURES PER UNA ACCESSIBILITAT ADEQUADA	L'accés del Punt Verd es situarà provisionalment sobre la via de serveis de la Ma-3440, en el punt més allunyat de la carretera. Per tal de garantir una adequada circulació de vehicles i radis de gir suficients per a camions de recollida, s'ampliarà a 8 metres l'amplada del vial de serveis fins al punt d'accés.
MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	○ Disseny i dimensionat adequat de les instal·lacions, especialment pel que fa a la seva altura. Les noves construccions tindran les dimensions mínimes per a donar resposta a les necessitats funcionals i, en cap cas, superaran els 3,5 metres d'altura.

MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	○ Creació d'una pantalla verda en tot el perímetre del recinte, a base d'espècies vegetals autòctones de baix requeriment hídric, preferentment existents en l'entorn proper, amb una alçada mínima de 3 metres i frondositat suficient per tal de minimitzar la intervisibilitat i disminuir l'impacte acústic. ○ En els tancaments exteriors, directament confrontant amb el sòl rústic s'utilitzaran tècniques constructives tradicionals, així com les condicions d'estètica i d'integració paisatgística recollides a la norma 22 del PTIM. ○ La il·luminació del recinte dirigirà sempre cap a terra, utilitzant sempre lluminàries de baix consum. L'alçada màxima dels bàculs, es limitarà a 3 metres. ○ En la mesura del possible, minimitzar la superfície asfaltada. En cas de preveure zona d'aparcament, aquesta haurà de suposar la menor artificialització possible de la superfície.
MESURES AMBIENTALS I D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA	Es complirà amb els criteris d'eficiència energètica establerts en l'article 25 del PDSRNPM, mitjançant mesures ambientals i d'eco disseny adequades en els edificis i potenciant l'ús d'energies renovables. Es recomana la instal·lació de panells fotovoltaics (preferentment situats a terra en una zona de poc impacte visual) i la construcció d'un aljub per a la recollida i reutilització d'aigües pluvials per al reg i tasques de neteja.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	Infraestructura destinada a la recollida de residus al municipi de Llubí.
-------------------------	---

PLANOL D'ORDENACIÓ



ANNEX II. CARTOGRAFIA