



AJUNTAMENT DE CAMPANET



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS ALS ÀMBITS DEL CARRER MAJOR
I DEL CARRER DE LA CREU.
CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT
D'EQUIPAMENT ASSISTENCIAL**



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Febrer 2022

ÍNDEX

1	ANTECEDENTS	5
2	AUTORIA TÈCNICA	6
3	CONCEPTE	7
4	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	8
5	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	18
6	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTI, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANEJAMENT VIGENT	25
7	CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	27
8	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	35
9	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ	45
10	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	54
11	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	56
12	RESUM EXECUTIU	57
13	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	58

ANNEX I. NORMATIVA MODIFICADA

ANNEX II. ACREDITACIÓ DE LA TITULARITAT DE LES PARCEL·LES AFECTADES

ANNEX III. PROJECTE BÀSIC DE L'APARCAMENT DEL CARRER MAJOR

ANNEX IV. CESSIÓ A L'AJUNTAMENT DE CAMPANET DELS TRAMS DE CARRETERA Ma-2131 i Ma-2132

ANNEX V. PLA DE MOBILITAT DE CAMPANET

ANNEX VI. PROJECTE D'ITINERARI PER A VIANANTS DE CAMPANET

1 ANTECEDENTS

Les NS actuals foren aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en sessió de 30 de juliol de 2002, pel que fa al sòl urbà (BOIB núm. 98, de 15/08/02) i en sessió de 28 de juliol de 2003, pel que fa al sòl rústic (BOIB núm. 176, de 23/12/03).

La CIOTUPH en sessió celebrada el 19 de setembre de 2003 adoptà l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual relativa a la qualificació d'una parcel·la com a urbana i equipament assistencial.

El poc temps transcorregut des d'aquestes aprovacions implica que les NS estan adaptades a bona part de la normativa supramunicipal com ara la Llei del Sòl Rústic i les DOT.

Així mateix, el 19 de setembre de 2003 s'aprovà la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Campanet, relativa a la qualificació de parcel·la com a urbana i equipament assistencial.

El 2016 es redactà un **Pla de millora progressiva de la mobilitat i l'accessibilitat a Campanet**. L'objecte d'aquest Pla és que la seva aplicació doni lloc a una millora significativa en la qualitat de l'espai públic, de les condicions de mobilitat, gaudi i estada dels vianants; una eficient mobilitat del trànsit rodat; facilitar la càrrega i descàrrega, i l'accés amb comoditat i sense saturació als centres escolars.

Es fa una anàlisi de la situació actual dels aparcaments. L'informe apunta que l'estacionament a Campanet es fa al llarg de tots els carrers del poble, de poca amplada, de manera que si s'ocupa part dels vials per a estacionament de vehicles el radi de gir es veu força limitat. L'estacionament en els vials provoca friccions entre els diversos usuaris de les vies (vianants, conductors i residents), essent un dels majors problemes que es desprenen de la diagnosi del Pla.

La densitat d'ocupació dels estacionaments del carrer de sa Creu i del carrer Major és alta. Segons s'indica en l'estudi, la disposició dels estacionaments limita l'amplada de la via de forma crítica en alguns casos.

Entre les principals propostes del Pla i en resposta al problema de l'aparcament als carrers, destaca la posada a disposició de residents i visitants d'una xarxa d'aparcaments interiors per això poder lliurar els vials de cotxes aparcats. Aquesta actuació és clau per facilitar la resta de mesures del Pla, que van encaminades a recuperar el poble per als vianants, admetent un ús cada vegada més reduït i ordenat dels automòbils.

Aquesta proposta es formula de forma genèrica assenyalant que: *“Es tracta d'anar creant aquests aparcaments, habilitant per a tal fi solars que puguin estar disponibles, tan centrats com sigui possible, i donant cobertura a les diferents zones de Campanet que presenten problemes de congestió en els seus carrers i falta de places per a aparcar els cotxes.”* En total s'haurien de preveure 8 aparcaments interiors. En la present modificació puntual se'n delimiten dos:

- El primer entre els números 22 i 26 del carrer Major. Aquest aparcament afecta una petita franja de sòl rústic;
- El segon al carrer de la Creu, contigu a la carretera Ma-2132, la major part del qual es troba en sòl rústic.

Per altra banda, en contacte amb l'aparcament al carrer de la Creu, l'Ajuntament disposa d'un solar que dona façana al carrer Cardenal Despuig, ubicat parcialment en

sòl urbà i parcialment en sòl rústic, que s'ha de destinar a residència de la tercera edat i s'inclou en la present modificació. La cessió de la parcel·la a l'Ajuntament queda condicionada a que s'hi estableixi aquest equipament. Així mateix, el núm. 26 del carrer Major compta amb una edificació que es destinarà a equipament (oficines o serveis municipals).

L'aprovació inicial de la present modificació puntual va ser acordada en el ple extraordinari amb data de 18 de febrer de 2019, sol·licitant-se posteriorment informe al a la Comissió Insular de Ordenació del Territori i Urbanisme (CIOTU), del Departament de Territori de Consell Insular de Mallorca.

La CIOTU emeté informe amb data de 12 de setembre de 2019. Així la documentació de la present modificació puntual compta amb un document de tractament d'informe. D'acord amb les consideracions apuntades per la CIOTU, es va sol·licitar i concedir per part del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca la cessió a l'Ajuntament de Campanet dels trams de les carreteres Ma-2131 i Ma-2132, els quals afectaven a un tram de sòl rústic que està inclòs dins les modificacions proposades.

Amb data de 29 d'octubre de 2019 l'Agència de Defensa del Territori emet una resolució de suspensió dels actes d'edificació i ús del sòl i, tot seguit, amb data de 19 de novembre de 2019, emet resolució d'incoació de procediment sancionador i restabliment de l'ordre jurídic pertorbat. Finalment, d'acord a les actuacions de recurs contenciós-administratiu tramitats en el procediment ordinari del cas, amb data d'11 de febrer de 2021, el Jutjat contenciós/administratiu núm. 3 de Palma, emet sentència.

D'acord a això s'incorpora com annex a la present memòria l'acord de cessió dels trams de carreteres per part del Departament de Mobilitat i Infraestructures del CIM.

2 AUTORIA TÈCNICA

La documentació de la present modificació de planejament, apta per a la seva aprovació provisional, ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial, SL.

L'equip que ha redactat la documentació està integral per:

- Aina Soler Crespí, arquitecta, directora del treball.
- Margalida Mestre Morey, geògrafa i coordinadora del treballs
- Alejandro Pilares Garcia, geògraf
- Aleix Calsamiglia Reguant, geògraf
- Francisca Balle Llabrés, ambientòloga

3 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*).

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.

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè preveu diversos canvis aïllats per a l'obtenció de dues zones d'aparcament i d'equipament en el nucli de Campanet: una en el carrer Major i una altra en el carrer la Creu.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació s'explica perquè cal dotar al nucli de Campanet de zones d'aparcament, per tal de donar compliment al Pla de millora progressiva de la mobilitat i l'accessibilitat a Campanet. En la diagnosi d'aquest pla es detecta que un dels principals problemes del nucli és que l'estacionament de vehicles es fa en cordó als carrers, que són bastant estrets. Es considera prioritari eliminar aquests aparcaments de part dels carrers del centre per tal de recuperar l'espai públic per als vianants i assegurar l'accessibilitat universal. Per aconseguir aquest objectiu, entre d'altres mesures, s'hauran de delimitar diverses zones d'aparcament interior o dissuasiu. S'utilitzaran aquests espais per un doble ús: estacionament i equipaments. A més, l'Ajuntament disposa d'una parcel·la que li serà cedida sempre que es destini a resoldre els menesters del col·lectiu de la tercera edat. Així, segons l'anàlisi de necessitats efectuat per l'Ajuntament, cal adaptar l'ordenament urbanístic per tal d'autoritzar-hi la instal·lació d'una residència de gent gran.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat, perquè es tracta d'objectius estratègics d'interès general del nucli de Campanet: reduir la presència de vehicles motoritzats en la via pública a l'interior del nucli, recuperar l'espai públic per als vianants i millorar la dotació d'equipaments.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual de planejament és l'eina adequada per poder incloure aquests canvis. És oportú modificar el planejament amb la finalitat de crear dues noves zones d'aparcament i d'equipament en el carrer Major i en el carrer de la Creu.

4 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objectiu de la modificació puntual és dotar el nucli de Campanet de dos espais destinats a aparcament i equipament. Es pretén, així, reduir la presència de vehicles motoritzats en la via pública a l'interior del nucli i recuperar els carrers per als vianants, així com millorar la dotació d'equipaments municipals i supramunicipals.

Els **dos aparcaments** proposats s'han d'entendre integrats en la proposta de detall PD5 del Pla de Mobilitat: Anell interior distribuïdor de Campanet, de circulació compartida. Aquest anell interior de circulació compartida constituirà una de les principals peces que articuli la mobilitat de vianants, la circulació de vehicles de residents i de pas, que es reduiran en un elevat percentatge, amb accés a la xarxa d'aparcaments interiors. L'anell té com a origen i final la Plaça Major i comprèn els carrers Sant Victorià, Sant Miquel, Petxino, carrer de la Creu, carreró d'en Curt i carrer Major. Per tal de millorar l'ús d'aquests carrers, s'eliminaran aparcaments en cordó en els vials (que dificulten el trànsit de persones i vehicles) i, per tal de reorganitzar l'espai, es creen noves zones d'aparcament on poder aparcar els vehicles que avui aparquen en els vials.

Aquesta proposta s'ha desenvolupat per mitjà d'un **Projecte d'itinerari per a vianants al nucli urbà de Campanet**, elaborat per Pere Ventayol March (enginyer de camins, canals i ports) en el qual hi ha participat la ciutadania del municipi. El projecte pretén reduir al màxim les barreres arquitectòniques i donar una especial importància al vianant. Això passa, com es deia, per eliminar els aparcaments dels carrers i crear zones d'aparcament interior o dissuasiu.

Així mateix, es planteja la consecució de dos espais per ser destinats a **equipament**, contigus als aparcaments previstos. Per una part, cal espai polivalent per a poder destinar a oficines de la policia local, equipament municipal, essent adequat ubicar-lo en un recorregut on els vianants tenen prioritat d'ús. Per altra banda, es compta amb un espai que cedirà la fundació Gual – Bestard amb la condició que s'hi construeixi una llar residencial per a la gent gran. La residència constituiria un equipament supramunicipal, preveient-se que la seva construcció i gestió anés a càrrec de l'administració insular.

La presència d'equipaments sanitari-assistencials es fan necessaris a escala supramunicipal, atès l'envelliment demogràfic de la població de Mallorca. En l'**Anuari de l'Envelliment de les Illes Balears 2018** (elaborat per la UIB amb la col·laboració de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació i del Consell Insular de Mallorca, entre d'altres), s'hi inclou una radiografia de la situació de la gent gran de les Illes Balears:

“Els darrers anys s'ha identificat un increment rellevant de persones grans a la nostra societat, i més específicament, al nostre país. L'esperança de vida ha evolucionat i augmentat com mai ho havia fet i ha fet possible una fita sense precedents: allargar els anys de vida. Actualment, les dones presenten una esperança de vida de 85,5 anys i els homes de 80,3 anys (Abellán, Ayala, Pérez, i Pujol, 2018a).

Juntament amb l'allargament de la longevitat, es produeix un creixement del nombre de persones grans. Les dades apunten que fins al 18,8% de la població espanyola té 65 anys o més (8.764.204 persones de 65 anys o més) de les 46.572.132 registrades a l'Institut Nacional d'Estadística (INE) durant l'any 2017. Passa el mateix amb la població sobreenvellida, en què els octogenaris representen fins al 6,1% de la població estatal. En relació amb Europa, Espanya és un dels

principals països més envellits. Per davant trobem països com Alemanya, Itàlia, França o el Regne Unit.

En l'àmbit autonòmic i segons les dades de l'IBESTAT (2017), el 15,33% de les persones, és a dir, 229.577 persones tenen 65 anys o més, de les 1.115.999 persones de la població total registrada a les Illes durant el 2017. Es tracta d'una de les comunitats autònomes més joves en comparació amb la resta de l'Estat. Els octogenaris de les Illes representen el 2,12% de la població autònoma (23.696 persones).

D'altra banda, la distribució per illes indica que la població envellida es concentra sobretot a Mallorca i especialment a Palma. Les dades del padró recollides per l'INE indiquen que el 80,3% de la població de 65 anys o més viu a Mallorca; el 8,7%, a Menorca; el 10,1%, a Eivissa i el 0,9%, a Formentera. Però, a més, és rellevant destacar que, de la població envellida de Mallorca, quasi la meitat (el 46,21%), es registra a Palma, és a dir, 63.474 persones de 65 anys o més. Per tant, s'identifica una concentració més gran als nuclis urbans, igual que ocorre a la resta del país.

L'envelliment també es caracteritza per una clara feminització de la població. El 55,81% de la població de 65 anys o més i el 67,67% de la població de 85 anys o més són dones. A més, els estrangers grans que resideixen a la comunitat autònoma de les Illes Balears també són un col·lectiu a destacar perquè, amb els anys, cada vegada més, assumeixen un pes més gran. Aproximadament, el 16,75% de les persones de 65 anys o més són estrangeres. Per tant, no s'ha de subestimar aquest sector de la població que progressivament va adquirint més protagonisme i que es caracteritza per la diversitat i l'heterogeneïtat.

Per tot això, s'ha de ser conscient que tant la població envellida com la sobre envellida influeixen en la societat i han d'assumir cada vegada més transcendència pels poders públics. També, vinculades amb l'increment de la longevitat i del nombre de persones grans, apareixeran una sèrie de necessitats a tenir en compte i, fins i tot, de conseqüències. Per començar, a mesura que es compleixen anys, també és més probable que apareguin limitacions i dèficits funcionals, físics i psicològics. Entre els principals dèficits destaquen les malalties o, fins i tot, les pluripatologies, tan característiques d'aquesta tipologia de població. Per exemple, com indiquen Abellán et al. (2018a), fins al 44,4% de les altes hospitalàries de l'any 2015 corresponen a gent gran.

(...)

Tampoc s'ha d'oblidar que cada vegada es veu més incrementat el nombre de gent gran que viu tota sola. Segons les dades dels autors Abellán et al. (2018a), durant el 2016, el 28,8% de dones grans viuen totes soles i també el 14,7% d'homes. Possiblement, aquestes dades es relacionen amb el fet que la forma més típica de convivència és amb la parella i que, quan aquesta mor, amb freqüència, els vidus i les vídues queden sols. La soledat d'aquestes persones es converteix en un punt a abordar, atès que es posicionen en una situació de risc, de vulnerabilitat i d'indefensió. Malgrat aquest fet, també s'ha de destacar que Espanya és un dels països amb més grau de solidaritat familiar i intergeneracional, en comparació amb la resta de països d'Europa. Amb freqüència la persona que s'encarrega de la cura i l'atenció dels homes grans és la dona, seguida de la filla.

(...)

A les Illes Balears s'han registrat 33 centres residencials privats i 30 centres residencials públics, la qual cosa representa el 55,6% del total (Abellán, Aceituno, i

Ramiro, 2018b). Es tracta d'una de les comunitats autònomes que presenta un balanç més gran entre recursos privats i públics residencials, juntament amb Castella - la Manxa i Navarra. En canvi, en comunitats com Andalusia, Cantabria, Galícia, València, Castella i Lleó o Catalunya hi ha una clara predominança de recursos privats. D'altra banda, a Extremadura o Melilla es dona el cas contrari; hi apareixen més places públiques que privades.”

Davant d'aquesta situació demogràfica i ja que la Fundació Gual – Bestard ha posat a disposició dels ens públics un solar per construir-hi una llar residencial per a gent gran, des de l'Ajuntament de Campanet es proposa la requalificació i recllassificació parcial d'aquest solar per tal que pugui acollir l'equipament.

Partint d'aquests estudis i projectes, es planteja la present modificació puntual que consistirà en la reordenació de dos àmbits del nucli de Campanet.

Així mateix, s'ha detectat que la zona qualificada com Serveis Generals (SEG) disposa, en el quadre resum de paràmetres de sol urbà, de condicions d'ordenació pròpies, però no d'un article que defineixi l'àmbit pròpiament. En aquest sentit, s'aprofita l'avinentesa per introduir un article (112.bis) que defineixi i reguli les condicions d'edificació i paràmetres d'aquesta zona. Els paràmetres edificatoris són els mateixos que ja apareixien en el quadre resum i la nova regulació no suposa, en cap cas, l'increment de paràmetres.

1) MODIFICACIÓ CARRER MAJOR

La modificació afecta una superfície de 1.579 m², dels quals 160 m² s'ubiquen en sòl rústic comú (AT-H) i la resta són sòl urbà qualificat com a zona d'edificació residencial tradicional alineada a vial A1. En aquest àmbit, s'hi preveu:

- Una zona d'aparcament que es qualifica com a Infraestructura IF2, de 1.532 m².

El canvi en l'ordenació per a la delimitació i ordenació de l'aparcament del carrer Major es realitza mitjançant una petita correcció cartogràfica en la delimitació que permet així incloure els 160 m² de terreny situats d'inici en AT-H (sòl rústic comú) com a sòl urbà, tot ajustant-se a la realitat física de la parcel·la.

Aquest ajust en la delimitació es fa tenint en compte que alternativament s'haguessin pogut plantejar altres sistemes de gestió legalment utilitzables (sistema general en sòl rústic o sòl urbanitzable directament ordenat), però menys coherents amb la realitat del cas que ens pertoca. Això és així, degut al fet que no es necessària l'aplicació de mecanismes de gestió urbanística, atès que la titularitat dels terrenys a dia d'avui és pública i a que aquest petit increment de 160 m² de sòl urbà és destina únicament a dotacions públiques. D'aquesta manera es dona un tractament homogeni a tot l'àmbit de l'aparcament que té un mateix ús.

Cal remarcar que la cartografia cadastral en aquest àmbit no s'ajusta a la realitat física i registral. D'acord a això, serà necessari que l'Ajuntament procedeixi a actualitzar les dades del cadastre.

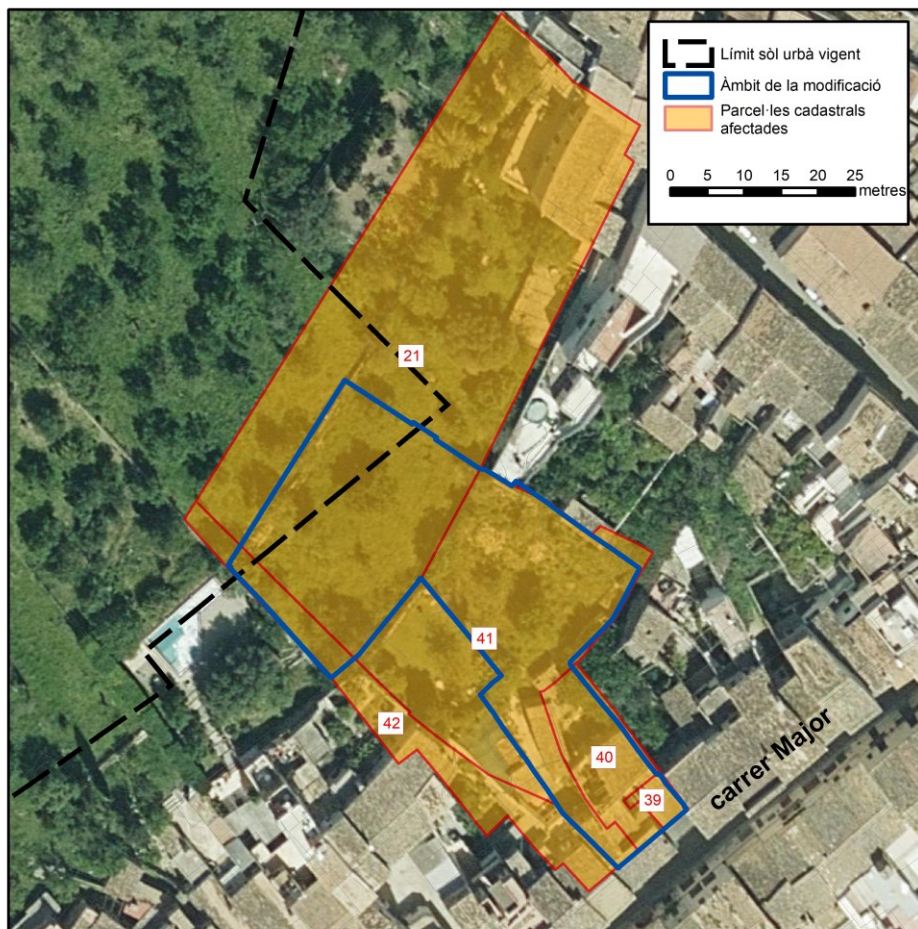
- Una zona d'equipament EQ1 que ocupa tota la línia de façana, de 47 m². Aquesta franja està integrada per l'immoble del núm. 26, per destinar a oficines de la policia local, i l'accés a l'aparcament. La intenció de qualificar l'accés com a equipament EQ1 respon a dues motivacions: 1) donar continuïtat a la línia de façanes del carrer; 2) permetre que en planta pis s'hi pugui habilitar espai per destinar a equipaments.

Per això s'introdueix una nova condició de parcel·la en les ordenances particulars de la zona EQ1, l'EQ1c, tot especificant que “*quan la façana sigui inferior a 15 metres*”, com és el cas que ens pertoca, “*queden exonerats del compliment de les condicions relatives a l'alineació de façana de l'apartat 3 de l'article 100.*”

S'afecta a les parcel·les dels números 22, 24 i 26 del carrer Major, adquirides per l'Ajuntament de Campanet per mitjà de negoci de compravenda celebrat davant de notari el 5 de novembre de 2017 (vegeu annex 2). En l'escriptura es posa de manifest que l'estructura parcel·laria registral i física no coincideix amb la cadastral, circumstància que també es dona en altres parcel·les de la zona.

Així mateix, s'afecta la part posterior del núm. 28 del carrer Major, amb la propietat de la qual s'ha subscrit contracte de donació de finca urbana signat l'1 d'agost de 2018 (vegeu annex 2), que serà efectiu quan s'obtingui la llicència de segregació i posterior agrupació de la porció objecte de donació. En el citat contracte es posa de manifest que la finca no es troba correctament cartografiada en el cadastre. S'afecten uns 26,81 m² d'aquesta parcel·la.

Per últim, la modificació afecta la part posterior de la parcel·la núm. 21 del carrer Cantó des Càrritx, amb la propietat de la qual s'ha subscrit un contracte de donació de finca urbana signat el 14 de maig de 2018 (vegeu annex 2), que serà efectiu quan s'obtingui la llicència de segregació i posterior agrupació de la porció objecte de donació. Aquesta superfície és de 728,52 m².



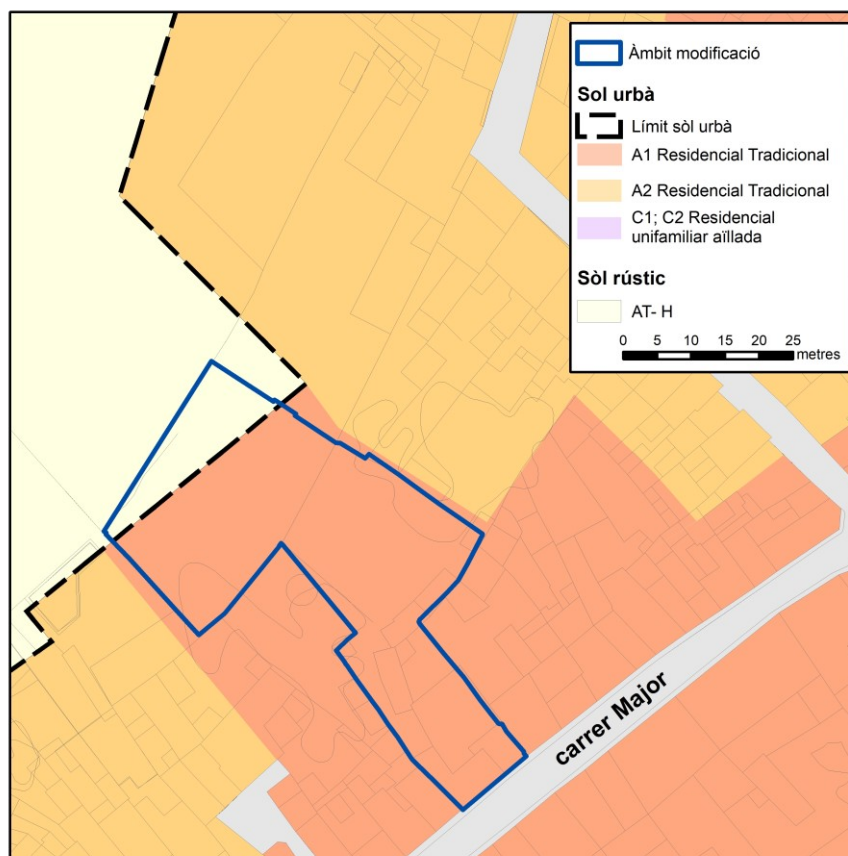
Mapa 1. Modificació del carrer Major sobre el parcel·lari cadastral

En resum, les parcel·les afectades per la modificació del carrer Major són:

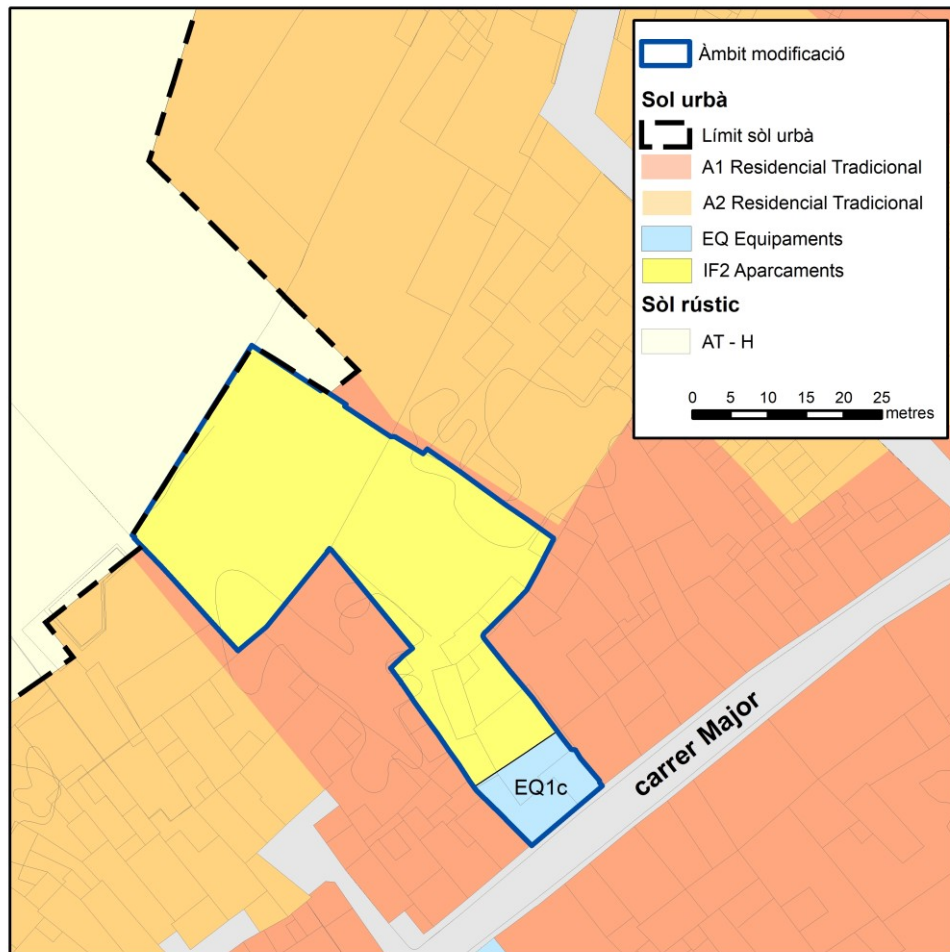
- Carrer Major 22. Referència cadastral 6830039DE9063S0001XI, parcel·la 39. En aquesta parcel·la s'hi trobava una edificació que es destinava a garatge, actualment enderrocada. Sòl urbà.
- Carrer Major 24. Referència cadastral 6830040DE9063S0001RI, parcel·la 40. S'hi trobava una edificació industrial (magatzem), actualment enderrocada. Sòl urbà.
- Carrer Major 26. S'afecta gran part de la parcel·la (vegeu mapa núm. 1). Referència cadastral 6830041DE9063S0001DI, parcel·la 41. S'hi troba una casa urbana de dos aiguavessos i una sola línia de façana.
- Carrer Major 28. S'afecta una petita superfície de la part posterior de la parcel·la (26,81 m²). Referència cadastral 6830042DE9063S0001XI, parcel·la 42.
- Carrer Cantó des Càrritx 21. S'afecta la part posterior de la parcel·la (728,52 m²). Referència cadastral 6830021DE9063S0001WI, parcel·la 21.

Cal tenir en compte que, com s'ha insistit en els contractes celebrats, la realitat física i registral de les finques del carrer Major no coincideix amb la cadastral.

La modificació del carrer Major requereix canviar la qualificació dels terrenys urbans, que passen d'A1 Residencial Tradicional alineada a vial a Equipament (EQ1) i a Infraestructura (IF2)



Mapa 2. Ordenació vigent en l'àmbit de la modificació del carrer Major



Mapa 3. Ordenació proposada en l'àmbit de la modificació del carrer Major

D'acord amb el previst a l'article 62 del Reglament general de Mallorca de la Llei 2/2014 i resultant d'aplicar l'estàndard mitja d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats, es preveuen 49 places.

2) MODIFICACIÓ CARRER DE LA CREU I DEL CARRER CARDENAL DESPUIG

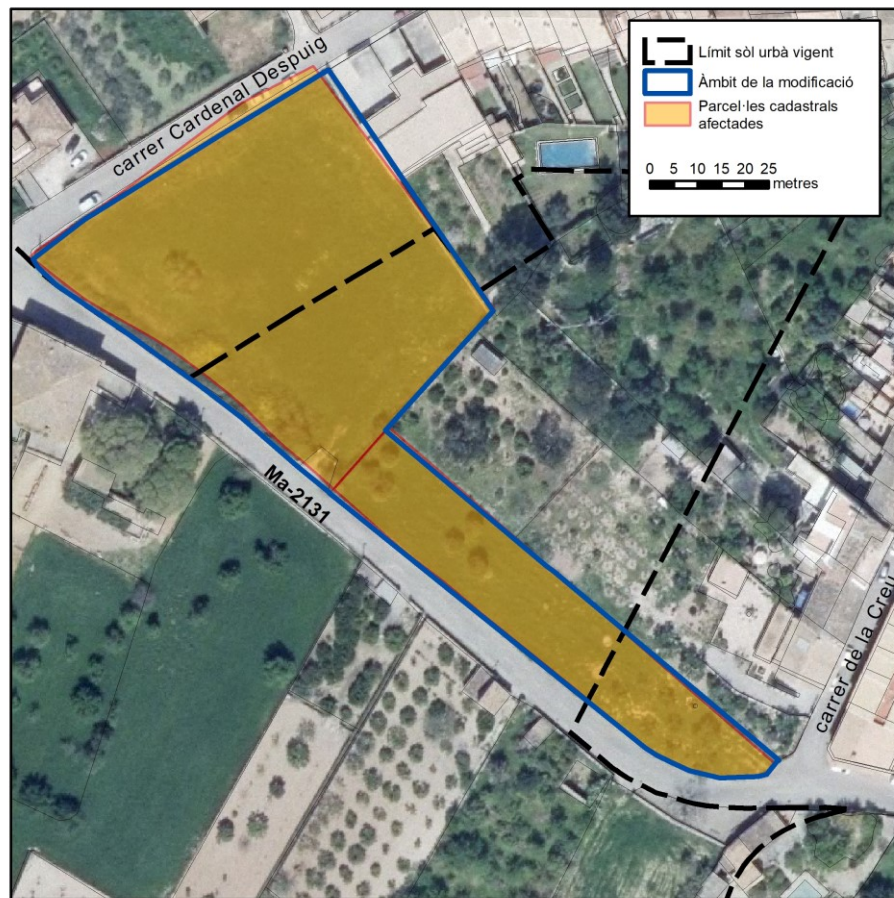
La modificació afecta una superfície de 6.065 m² delimitada pels carrers de la Creu, al sud, del Cardenal Despuig, al nord, i per la carretera Ma-2131, a l'oest. D'aquest àmbit, 2.779 m² s'ubiquen en sòl rústic i la resta són sòl urbà qualificat com a zona d'edificació residencial tradicional alineada a vial A2. En paral·lel a la tramitació d'aquesta modificació puntual, s'ha sol·licitat i concedit la cessió dels trams de les carreteres Ma-2131 i Ma-2132, entre el punt quilomètric inicial 5,668 i el punt quilomètric final 6,240 i també entre el punt quilomètric inicial 0,571 i punt quilomètric final 1,120, respectivament (veure Annex IV). Pel cas que ens pertoca i que afecta aquest àmbit, el de la carretera Ma-2132, pot veure's a la cartografia que s'ha modificat el límit de sòl urbà d'acord a canvi de titularitat i de competències i deures que comporta, així a la cartografia s'incorpora el tram de carretera com a sòl urbà. Cal destacar, també, que els 700 m² que d'inici es veien afectats per aquesta figura, ja no s'hi veuen.

En aquest àmbit, s'hi preveu:

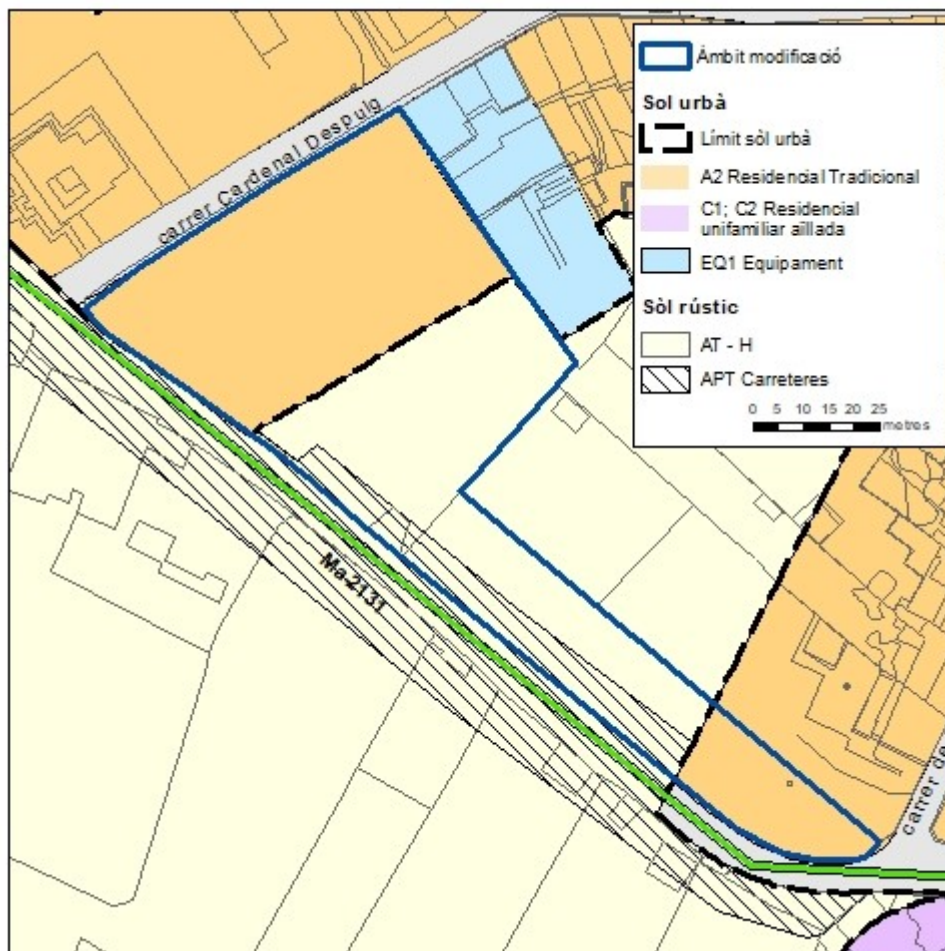
- Aparcament del carrer de la Creu (1.719 m²). Es qualifica aquest aparcament com a Infraestructura IF2. L'aparcament ja es troba executat i en funcionament. La seva delimitació va més enllà dels límits del sòl urbà, per la qual cosa cal delimitar un sector urbanitzable directament ordenat de la part de l'aparcament que queda en sòl rústic (URB-OR-01).
- Una zona d'equipament EQ1 de 4.349 m². Es tracta d'un solar en la seva major part urbà sobre el qual hi ha un compromís de cessió de la Fundació Gual-Bestard per tal que es destini a residència per a la tercera edat, condicionada a que s'hi construeixi una residència abans de 3 anys (a comptar des de desembre de 2018). Aquesta parcel·la s'ubica de manera contigua a l'actual centre de dia que s'inaugurà el desembre de 2006 i que ja es va poder desenvolupar gràcies a la cessió de terrenys de la Fundació Gual – Bestard a l'Ajuntament. La seva delimitació va més enllà dels límits del sòl urbà, per la qual cosa cal delimitar un sector urbanitzable directament ordenat de la part de l'aparcament que queda en sòl rústic (URB-OR-01).

Les parcel·les afectades per la modificació són:

- Carrer de la Creu núm. 42. amb referència cadastral 6831832DE9063S0000KU. Aquesta parcel·la va ser adquirida per l'Ajuntament per mitjà de compravenda el dos de desembre de 2016 (vegeu annex 2) i ja es destina a aparcament. S'ubica en part en sòl rústic.
- Carrer Cardenal Despuig (polígon 2, parcel·la 80), amb referència cadastral 07012A002000800001ZY. La Fundació Gual – Bestard ha posat aquest solar a disposició de l'Ajuntament amb la condició que hi ubiqui una residència. S'ubica en part en sòl rústic.



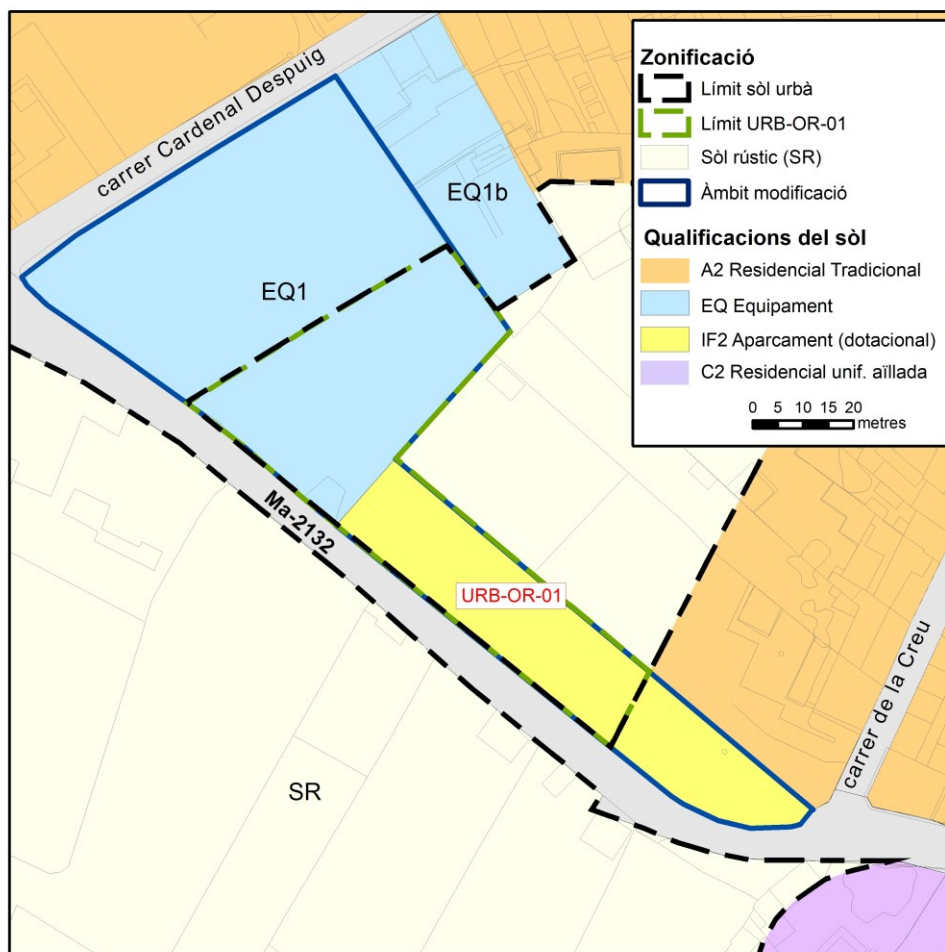
Mapa 4. Modificació del carrer de la Creu i del carrer Cardenal Despuig sobre el parcel·lari cadastral



Mapa 5. Ordenació vigent en l'àmbit de la modificació del carrer de la Creu i del carrer Cardenal Despuig

Per a l'ordenació d'aquesta zona, és necessària la qualificació d'un sector urbanitzable directament ordenat (URB-OR-01) de 2.779 m² per destinar 1.621 m² a equipament (EQ1) i 1.158 m² aparcament (IF2). Es dona continuïtat a les qualificacions del sòl urbà.

Aquest sector es classifica segons allò previst en els articles 23 i 42 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.



Mapa 6. Ordenació proposada en l'àmbit de la modificació del carrer de la Creu i del carrer Cardenal Despuig

D'acord amb el previst a l'article 62 del Reglament general de Mallorca de la Llei 2/2014 i resultant d'aplicar l'estàndard mitja d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats, es preveuen 55 places.

3) ORDENACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES

S'observa una incongruència en les normes vigents que qualifiquen en la cartografia una parcel·la com a serveis generals (el dipòsit d'aigua al camí de sa Murtera Blanca) i la manca d'ordenació d'aquesta qualificació en l'articulat de les NS de Campanet.

En les NS, l'article 112 es refereix a infraestructura viària, deixant sense ordenació la resta d'infraestructures del sòl urbà. En canvi, sí que es refereix a Serveis Generals el quadre resum de paràmetres en sòl urbà. Per això, es modifica l'articulat per a admetre les zones d'aparcament i d'altres infraestructures.

5 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 general de Mallorca de la Llei 2/2014.

A l'article 171 del reglament s'inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels instruments de planejament urbanístic¹.

“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.”

La present modificació inclou els continguts mínims prevists a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. S'estableixen mitjançant plànols i normes les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents. S'incorpora la documentació ambiental i un estudi de la mobilitat generada.

A continuació s'inclou una relació de les disposicions del reglament que podrien afectar la modificació.

A l'article 43 es tracta sobre 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

¹ De la mateixa manera s'ajusta a l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

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 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) Assenyalament 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 reallotjament 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 llindes, 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'obeir 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.”

L'article 89 defineix el contingut de la documentació d'avaluació ambiental del pla general:

“Article 89. Contingut de la documentació d'avaluació ambiental del pla general

1. En el cas que es formuli o revisi el pla general, i en el cas de les modificacions que se sotmeten a avaluació ambiental, s'ha d'incorporar la documentació que determina la normativa estatal i autonòmica sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació que estableixi el pronunciament de l'òrgan ambiental en el procediment corresponent. En tot cas, aquesta documentació ha de disposar del contingut mínim següent:

a) La determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit del pla, que ha d'incloure:

1r. La descripció dels aspectes i els elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte de planejament i del seu entorn.

2n. La determinació dels objectius, els criteris i les obligacions de protecció ambiental, aplicables en l'àmbit del pla, que s'estableixen en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els instruments d'ordenació territorial, o en altres plans o programes aplicables.

3r. La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla, d'acord amb els requeriments ambientals assenyalats en els apartats anteriors i amb els principis i directrius que s'estableixen a la LOUS, els quals han de referir-se, entre d'altres aspectes, a la sostenibilitat global del model d'ordenació; al cicle de l'aigua, a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural, a la qualitat del paisatge; a la qualitat de l'ambient atmosfèric, i a la contaminació acústica i lluminosa.

Aquests objectius ambientals s'han de formular de forma jerarquizada d'acord amb el grau d'importància relativa.

b) La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa d'ordenació que es proposa, que ha d'incloure:

1r. La descripció de les característiques de les alternatives considerades.

2n. L'anàlisi, per a cada alternativa considerada, dels efectes globals i dels de les seves determinacions estructurals, d'acord amb els objectius i els criteris.

3r. La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada.

c) La descripció ambiental del pla d'acord amb l'alternativa d'ordenació adoptada, que ha d'incloure:

1r. Una síntesi descriptiva del contingut del pla en què figurin les determinacions d'aquest amb possibles repercussions significatives sobre el medi ambient.

2n. La identificació i la quantificació dels sòls objecte de transformació i de les demandes addicionals de recursos naturals i d'infraestructures de sanejament, de gestió de residus i

similars derivades de l'ordenació proposada. Aquesta identificació dels sòls ha de considerar, així mateix, els elements a què es refereix l'article 14 d'aquest Reglament que es vegin afectats per actuacions urbanístiques.

3r. La descripció de les mesures que es preveuen per fomentar la preservació i la millora del medi ambient.

d) La identificació i l'avaluació dels efectes significatius probables (secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt termini o a llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius i d'altres) de l'ordenació proposada sobre el medi ambient, que han d'incloure:

1r. Els efectes sobre els recursos naturals.

2n. Els efectes sobre els espais i els aspectes identificats d'acord amb la lletra a) anterior.

3r. Els efectes ambientals derivats de la mobilitat generada per l'ordenació que preveu el pla.

e) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals que s'hi estableixen, que han d'incloure:

1r. La comprovació i la justificació detallades de la congruència del pla amb els requeriments ambientals que s'assenyalen en la lletra a) anterior.

2n. L'avaluació global del pla, tenint en compte l'anàlisi comparativa dels perfils ambientals inicial i resultant de l'àmbit del pla, d'acord amb el punt 1r i les jerarquies entre objectius ambientals que s'estableixen en el punt 3r de la lletra a) anterior.

3r. La descripció de les mesures de seguiment i supervisió que es preveuen.

f) Un mapa de riscos naturals de tot l'àmbit físic objecte de regulació del pla general municipal.

g) Una síntesi de l'estudi, que ha de consistir en un resum del contingut de l'estudi que ressenyi els objectius i criteris ambientals fixats, i en una explicació justificada de l'avaluació global del pla.

2. Les determinacions establertes en l'apartat anterior s'apliquen sens perjudici, si escauen, dels procediments posteriors d'avaluació d'impacte ambiental dels projectes, públics o privats, que es redactin i s'aprovin per desenvolupar o executar el pla general, quan la legislació estatal o autonòmica sobre avaluació d'impacte ambiental en determini que hi estan subjectes."

A l'article 59 es preveuen els usos que són objecte d'aquesta modificació:

"Article 59. Regulació del 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.

(...)

d) *Ús d'equipaments: és el que comprèn els usos integrats per distintes activitats com les de formació, l'assistencial o l'administrativa, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'equipaments següents:*

(...)

- *L'ús administratiu o institucional, que comprèn les activitats pròpies dels serveis de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'hi inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns, com parcs de bombers, **policia** i forces de seguretat, protecció civil o altres usos anàlegs.*

- *L'ús assistencial, que comprèn les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, incloent-hi usos més generals com les **residències de persones grans**, els centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.*"

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.*

(...)

e) *Assistencial: comprèn les instal·lacions i els serveis d'assistència i de benestar social.*

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.*

g) *Administratiu i institucional: comprèn els elements que integren les xarxes institucionals i dependències de les administracions públiques i els seus ens instrumentals, les judicials i les altres de naturalesa anàloga.*

(...)

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."

L'article 62 del reglament es refereix als elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat:

“Article 62. Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat

1. En la xarxa viària pública que preveu el planejament urbanístic s'inclou:

a) El viari: són les vies de comunicació, el pla general ha de preveure les àrees reservades als diversos models de trànsit i als mitjans de transport. Les zones enjardinades, com rotondes, bardisses separadores, illots i d'altres anàlogues necessàries per ordenar el trànsit viari, compreses dins de les zones de domini públic de vies supramunicipals, interurbanes o de la xarxa pública municipal es consideren elements de la xarxa viària.

b) Els aparcaments: són les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.

(...)

4. En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obindrà de la distribució concreta de places que es fixi en els plànols d'ordenació o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament. En aquestes zones específiques s'ha d'exigir com a mínim la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la superfície.

6 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTI, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANEJAMENT VIGENT

A continuació s'inclouen les principals determinacions de la normativa territorial, sectorial i urbanística que condicionen la redacció de la modificació puntual.

Pla Territorial de Mallorca

Segons la **norma 6**, de Creixement turístic, residencial o mixt, a Campanet li corresponen 8,06 Ha de creixement. Això no obstant, no computaran com a superfícies de nou creixement les destinades a grans equipaments que formin part del nou polígon. A aquest efecte, s'entén per gran equipament el de domini públic i ús o servei públic supramunicipal contingut en les determinacions del planejament general municipal o en el planejament territorial sectorial.

D'acord amb l'anterior, s'entén que el sector urbanitzable directament ordenat per a la implantació d'un equipament assistencial supramunicipal no computa com a creixement turístic, residencial o mixt i que per tant no queda subjecte a les condicions d'ubicació de la norma 7. Això no obstant, s'ha volgut que el nou sector compleixi amb els criteris d'integració de l'apartat 2 de la **norma 7**.

"Norma 7. Ubicació del creixement i intensitat d'ús residencial, turístic o mixt (ED)

(...)

2. L'ordenació d'aquest nou sòl, en tot cas, tendirà a la consecució d'unitats coherents en l'aspecte formal i integrades en l'entorn, cuidant especialment l'harmonització amb el tipus edificatori dels sòls als quals s'agregui i evitant la desfiguració de la perspectiva del conjunt urbà tradicional existent. S'hauran de desenvolupar de forma integrada i contigua als nuclis existents, de tal manera que hi hagi interconnexió dels seus respectius sistemes viaris. En tot cas, la proposta de creixement haurà de justificar-se mitjançant l'estudi i complimentació dels punts següents:

- a. Implantació del nucli urbà atenent a la situació que té aquest en el territori, concretament en el seu relleu topogràfic.
- b. Topografia circumdant al nucli urbà la qual, amb independència del nucli, condiona, degut als accident topogràfics del territori, el seu creixement.
- c. Principals visuals del nucli antic, atenent a les característiques d'aquest i la seva preservació, entenent-se que aquestes estan condicionades tant per la implantació del nucli com per la topografia circumdant.
- d. Situació del nucli antic respecte de l'entorn, atenent a la seva ubicació respecte a la resta del nucli, els límits del qual poden ser amb el sòl rústic o amb la trama urbana envoltant.
- e. Tendència natural del creixement del nucli urbà, atenent a la seva inserció i a la colmatació de la trama urbana existent i ja dotada dels serveis urbanístics."

Pel que fa a les característiques dels terrenys i a la topografia del sector, la cota mínima és de 108 m i la màxima és de 114, i el pendent mitjà del sector és del 4,2%. D'acord amb les determinacions del punt 2 d'aquesta Norma, el nou sòl urbanitzable constitueix una unitat coherent en l'aspecte formal, s'integra a l'entorn urbà ja existent. La ubicació facilita que el planejament l'integri amb el sòl urbà existent i que hi hagi interconnexió dels seus respectius sistemes viaris i equipaments.

El PTI de Mallorca en la seva **norma 57** estableix determinacions sobre equipaments entre els quals els assistencials.

La norma 58 estableix criteris generals per a implantar nous equipaments. Entre d'altres, a l'apartat 2n tracta sobre la necessitat que tinguin bona accessibilitat.

“Norma 58. Criteris generals per implantar nous equipaments (EI)

(...)

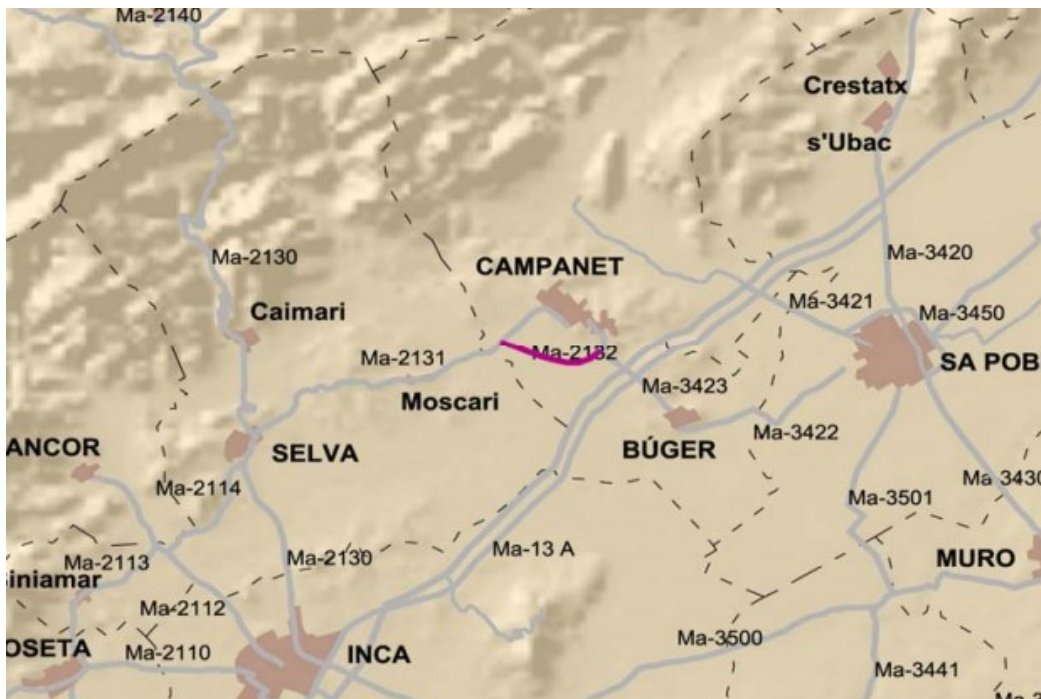
2. Així mateix, atès que la ubicació de nous equipaments depèn en gran part del tipus d'equipament que s'ha d'implantar:

a. En el cas d'equipaments sanitaris, assistencials, educatius, esportius i administratius, es considerarà prioritari per la seva ubicació la proximitat al major nombre possible de població a la qual prestin servei, com també l'accessibilitat.”

Així mateix s'haurà d'estar a l'estipulat en les normes 42, de mesures bioclimàtiques en l'edificació, 44, de contaminació lumínica i 45, de contaminació acústica.

Pla Director Sectorial de Carreteres

La Revisió del PDS de Carreteres per a l'illa de Mallorca, aprovada pel Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió celebrada el 3 de desembre de 2009, preveu la variant de Campanet, entre les carreteres Ma-2131 i Ma-2132 (al sud-oest del poble).



Imatge 1. Mapa inclòs a la fitxa 1.VAR.17 Variant de Campanet (PDS Carreteres)

Es difereix el traçat definitiu a la definició de la franja de reserva de la variant de Campanet.

7 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com s'ha assenyalat, un dels principals problemes del nucli de Campanet és la manca de zones d'aparcament, fet que provoca que els vehicles es trobin estacionats en cordó als laterals de carrers estrets, dificultant el trànsit de vianants i de vehicles.

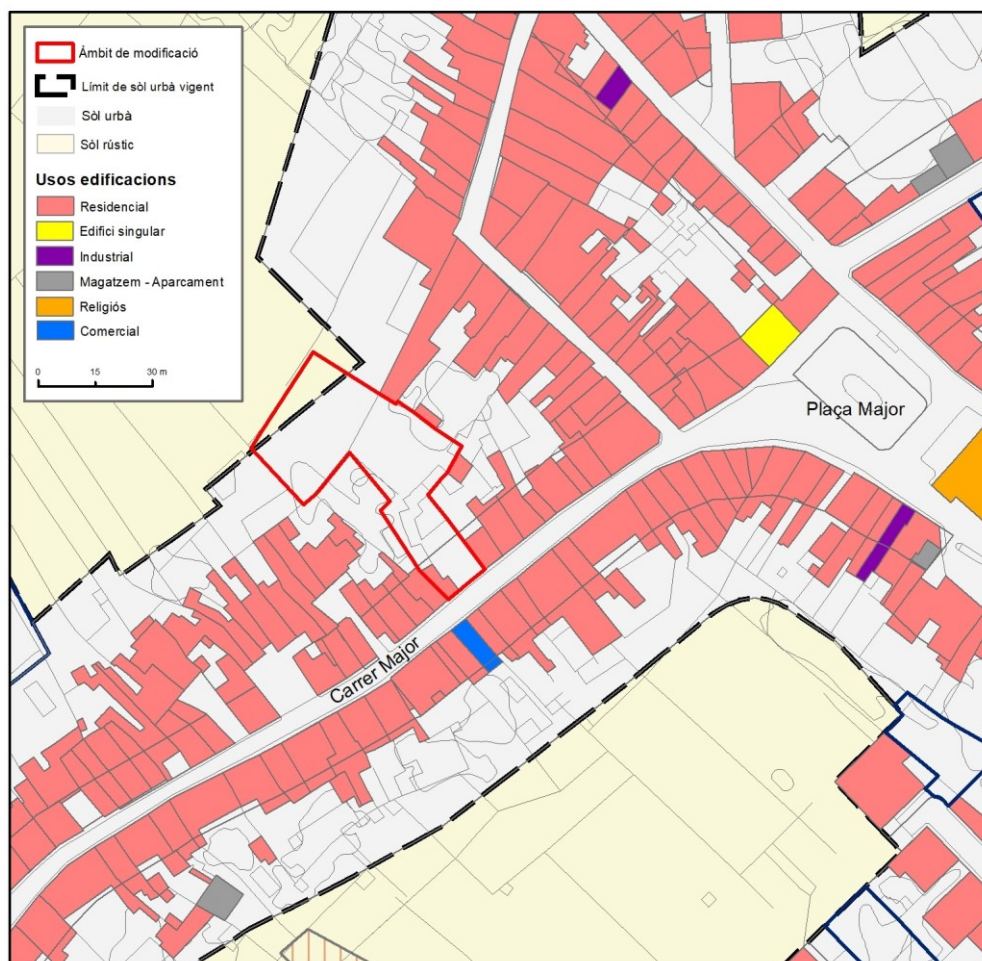
Les dues zones d'aparcament proposades s'han d'entendre integrades en la proposta de detall PD5 del Pla de Mobilitat: Anell interior distribuïdor de Campanet, de circulació compartida. Aquesta proposta s'ha desenvolupat per mitjà d'un Projecte d'itinerari per a vianants al nucli urbà de Campanet. El projecte pretén reduir al màxim les barreres arquitectòniques per potenciar i prioritzar els desplaçaments de vianant. Això passa, com es deia, per eliminar els aparcaments dels carrers i crear zones d'aparcament interior o dissuasiu.

En relació a l'equipament assistencial, s'ha de tenir en compte que es tracta d'un solar que se cedirà amb el requisit que es destini a centre residencial per a la gent gran.

APARCAMENT I EQUIPAMENT CARRER MAJOR

La ubicació de la modificació ha seguit els següents criteris i objectius:

- Oferir places d'aparcament a la menor distància possible del centre per millorar l'accessibilitat i promoure la mobilitat a peu.
- Permetre l'estacionament de vehicles dels residents del carrer Major i voltants i evitar l'estacionament en aquests carrers.
- Permetre l'estacionament d'usuaris dels diversos equipaments municipals ubicats en el centre del nucli (Ajuntament, Biblioteca, etc).
- Trobar-se en l'anell interior distribuïdor de Campanet. La ubicació de l'aparcament ja estava prevista en el Pla de Mobilitat i en el projecte d'itinerari per a vianants al nucli urbà.
- No afectar cases urbanes amb la funció d'habitatge. S'ha comprovat com la ubicació escollida és l'única que permetia, amb l'enderrocament d'un garatge i d'un magatzem, la creació d'una zona d'aparcament de més de 1.500 m² en el carrer Major que no afectés habitatges o comerços en funcionament. Vegeu el mapa 7.
- Permetre la implantació d'una zona d'equipaments polivalent que es pugui destinar a oficines.



Mapa 7. Usos de les edificacions del carrer Major i voltants.

Elaboració pròpia a partir del cadastre.

Ja que es considera que no hi ha ubicació alternativa possible, per a la ubicació de l'aparcament (i l'equipament vinculat) del carrer Major es consideren únicament l'alternativa zero (no fer l'aparcament) i la proposada:

Alternativa 0	Alternativa proposada
<p><u>Avantatges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - No afecció a propietat privada - Menor cost econòmic per a l'Ajuntament - S'evitarien les molèsties relacionades amb el soroll i la pols durant la fase de construcció. <p><u>Inconvenients:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - No es dóna una resposta a la manca de places d'aparcament que permeti un millor accés al centre del poble. - La manca de zones d'aparcament genera 	<p><u>Avantatges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Millora de l'accessibilitat al centre de Campanet, tant de vehicles motoritzats com de vianants, que tindran una major disponibilitat de places d'aparcament dins del nucli urbà. - Millora de la mobilitat, ja que incentiva la mobilitat a peu, millorant la qualitat de vida dels ciutadans. - L'augment de les places d'aparcament (49) pot alliberar espais de la secció viària en carrers estrets, especialment al carrer Major. - Previsió d'un espai d'equipaments que es

un major trànsit rodat al nucli urbà i una excessiva circulació; amb els problemes associats de contaminació acústica i qualitat de l'aire.

- Saturació de cotxes aparcats en carrers estrets, que dificulten la mobilitat, afecten a la visibilitat i en la qualitat de l'espai urbà.
- Manca de nou espai per a equipaments.

podrà destinar a oficines de la policia local.

- Reducció de la capacitat de població. L'IIUr de la zona A1 és d'1 habitatge/60 m², aplicable sobre la superfície ocupable de la planta baixa (4 habitatges, 10 habitants)

Inconvenients:

- Afectació puntual d'algun mur sense interès etnològic i de vegetació ruderal.
- Afecció a la propietat privada.
- Major cost econòmic.
- Afecció a 160 m² d'AT-H (sòl rústic comú)

Els inconvenients de l'alternativa proposada s'han de matisar ja que:

- Es tracta de terrenys que ja s'han adquirit o sobre els quals hi ha un compromís de cessió dels seus propietaris.
- L'aparcament i l'equipament en sòl urbà són usos admesos en la zona d'edificació residencial tradicional alineada a vial A1. Tot i així, s'ha optat per la revisió de les característiques de la qualificació EQ-1, amb l'objectiu de permetre el pas dels vehicles (d'entrada/sortida de l'aparcament) per sota d'un possible edifici d'equipament que podria ser construït en planta pis.

Mitjançant l'ajust en la delimitació del sòl urbà, incloent els 160 m², es dota de la funcionalitat que requereix a l'aparcament, permetent incorporar més places sense afectar altres propietats i facilitant la mobilitat interna. Es tracta d'una ampliació mínima fins a un mur de la parcel·la 21 del carrer Cantó des Càrritx.

En vista de tot l'exposat, es conclou que l'alternativa proposada es mostra més idònia que l'alternativa zero.

EQUIPAMENT CARRER CARDENAL DESPUIG

No es poden considerar alternatives d'ubicació a l'equipament assistencial ja que es tracta d'un solar que se cedirà a l'administració condicionat a que s'hi construeixi una residència per a gent gran. La major part de la parcel·la s'ubica en sòl urbà. La seva ubicació resulta lògica ja que quedarà en contacte amb el centre de dia, es de fàcil accés des de diferents indrets del poble i, una vegada feta la variant de Campanet, disposarà de fàcil accés sense necessitat de passar pel centre del poble.

Per tant, únicament es poden avaluar l'alternativa proposada i l'alternativa zero.

Alternativa zero	Alternativa proposada
<p><u>Avantatges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Menor cost econòmic per a les administracions afectades. - S'evitarien les molèsties relacionades amb el soroll i la pols durant la fase de 	<p><u>Avantatges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Millora de la dotació d'equipaments assistencials per a la tercera edat, tant a nivell municipal com comarcal o insular. Es tracta d'un equipament d'interès supramunicipal.

construcció.

- Menys ocupació del sòl i consum de recursos

Inconvenients:

- No es dóna solució a les mancances d'equipament assistencial per a tercera edat.
- En cas de no fer-se la residència, la fundació Gual – Bestard revocarà la cessió del solar.

- Millora de l'atenció a la gent gran i de la seva qualitat de vida. Atès l'envelliment demogràfic, es tracta d'un aspecte fonamental que han de tenir en compte els poders públics.

- Reducció de la capacitat de població. L'IIUr de la zona A2 és d'1 habitatge/85 m², aplicable sobre la superfície ocupable de la planta baixa (14 habitatges, 35 habitants)

- Optimització de les parcel·les municipals utilitzant un mateix espai per a resoldre diferents necessitats.

Inconvenients:

- Major cost econòmic per a les administracions.

- Afecció a sòl rústic comú AT-H i APT de carreteres.

- Major ocupació del sòl i consum de recursos.

Els inconvenients de l'alternativa proposada s'han de matisar ja que:

- L'adquisició del solar no tindrà cap cost econòmic.
- L'execució de l'equipament en sòl urbà no requereix de cap modificació de qualificació, ja que es tracta d'un ús admès en la zona d'edificació residencial tradicional alineada a vial A2, segons l'article 100 de les NS. No es preveu cap increment d'edificabilitat respecte l'ordenació vigent.
- L'increment de consum de recursos per la implantació de l'equipament es veu, en part, compensat per la reducció de la capacitat de població. Sense comptar amb el projecte de la residència, s'estima que tendria una capacitat per unes 60-100 persones.

En vista de tot l'exposat, es considera que l'alternativa proposada es mostra més idònia que l'alternativa zero.

APARCAMENT CARRER DE LA CREU

Alternativa zero VS alternativa proposada

Alternativa zero	Alternativa proposada
<p><u>Avantatges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - No afecció a propietat privada - Menor cost econòmic per a l'Ajuntament - S'evitarien les molèsties relacionades amb el soroll i la pols durant la fase de construcció. <p><u>Inconvenients:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - No es dóna una resposta a la manca de 	<p><u>Avantatges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Promoció de l'activitat física mitjançant la millora de l'accessibilitat i dels circuits per a vianants - Racionalització de la circulació de vehicles motoritzats dins del nucli urbà. - Millora de la mobilitat, ja que afavoreix la disminució del trànsit rodat a l'interior del poble i incentiva la

places d'aparcament que permeti un millor accés al centre del poble.

- La manca de zones d'aparcament genera un major trànsit rodat al nucli urbà i una excessiva circulació; amb els problemes associats de contaminació acústica i qualitat de l'aire.
- Saturació de cotxes aparcats en carrers estrets, que dificulten la mobilitat, afecten a la visibilitat i en la qualitat de l'espai urbà.

mobilitat a peu, millorant la qualitat de vida dels ciutadans.

- Augment de les places d'aparcament (55). Possibilitat d'alliberar nous espais de la secció viària en carrers estrets.
- Reducció de la capacitat de població. L'IIUr de la zona A2 és d'1 habitatge/85 m², aplicable sobre la superfície ocupable de la planta baixa (2 habitatges, 5 habitants).
- Optimització de les parcel·les municipals utilitzant un mateix espai per a resoldre diferents necessitats

Inconvenients:

- Afecció a la propietat privada.
- Major cost econòmic.
- Afecció a sòl rústic comú i APT de carreteres

Els inconvenients de l'alternativa proposada s'han de matisar ja que:

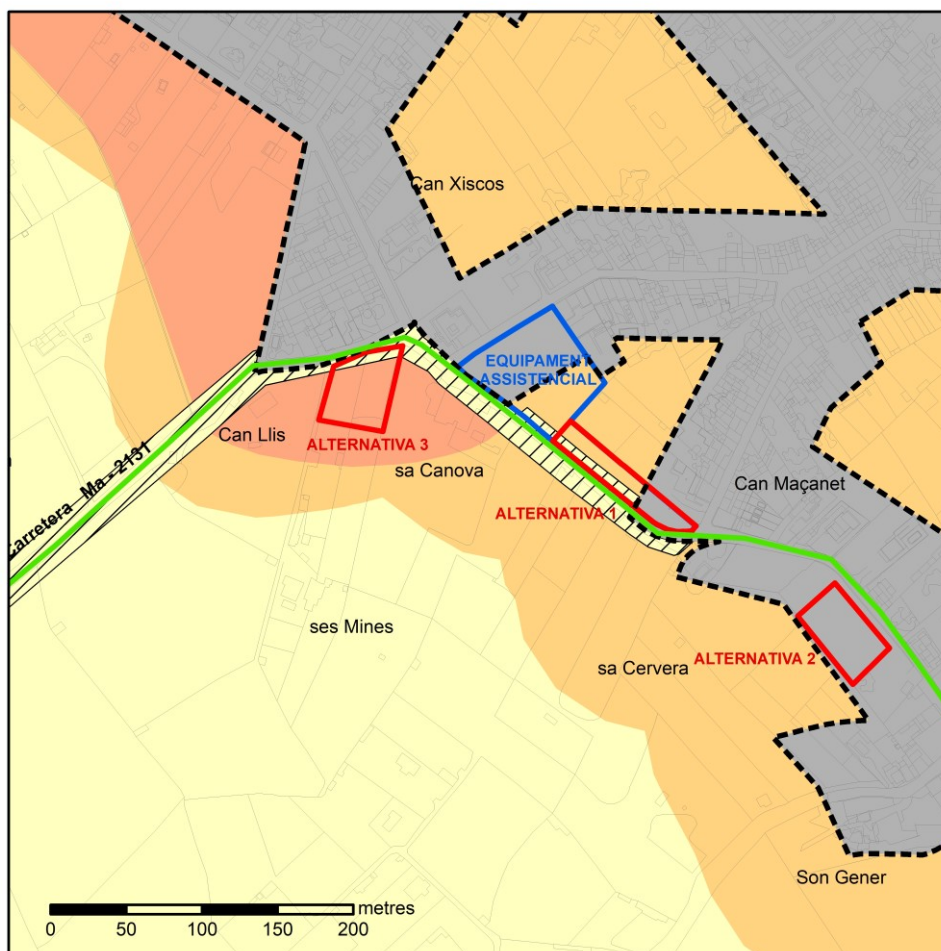
- Es tracta de terrenys que ja s'han adquirit i l'aparcament ja es troba executat i en funcionament.
- L'execució de l'aparcament en sòl urbà no requereix de cap modificació de qualificació, ja que es tracta d'un ús admès en la zona d'edificació residencial tradicional alineada a vial A2, segons l'article 100 de les NS.

En vista de tot l'exposat, es considera que l'alternativa proposada es mostra més idònia que l'alternativa zero.

Alternatives d'ubicació

La ubicació de l'aparcament ha seguit els següents criteris i objectius:

- Oferir places d'aparcament dissuasiu en un dels accessos al centre del poble per millorar l'accessibilitat i promoure la mobilitat a peu.
- Trobar-se en l'anell interior distribuïdor de Campanet. La ubicació de l'aparcament ja estava prevista en el Pla de Mobilitat i en el projecte d'itinerari per a vianants al nucli urbà.
- Donar opcions d'estacionament de vehicles als residents del carrer de la Creu, Petxino, etc, i evitar que estacionin en aquests carrers estrets.
- No afectar habitatges, comerços, equipaments, etc.
- Tancar la trama urbana a l'est de la carretera Ma-2131.



Mapa 8. Alternatives a l'aparcament del carrer de la Creu

S'han plantejat tres alternatives d'ubicació: la primera és la proposada, la segona s'ubica en parcel·les de sòl urbà qualificades com a zona residencial extensiva, i la tercera en Àrea de Transició de Creixement.

Alternativa 1. Carrer de la Creu

- Es tracta d'uns terrenys en una parcel·la de 1.719 m² antigament cultivada amb ametllers i que, actualment ja s'utilitza com a aparcament.
- La parcel·la oscil·la entre la cota de 109,5m i 114,3 m i té un pendent mitjà del 6%.
- L'accés amb vehicle des del Carrer de la Creu és fàcil i adequat.
- L'accés per a vianants també és fàcil i es pot arribar còmodament al centre del poble. La distància aproximada a la Plaça Major és de 500 metres.
- Part dels terrenys estan classificats com a sòl rústic (1158 m²) i s'haurien de reclassificar a sòl urbanitzable.

- Tot comptar amb part zona classificada de sòl urbà (566 m²), a l'àmbit no hi ha amb cap construcció.
- Els terrenys no estan afectats per cap APR.
- En termes de paisatge, l'àmbit no aporta cap valor particular a protegir.
- Part de l'àmbit està afectat per una APT de carreteres.
- No hi ha elements catalogats

Alternativa 2. Zona residencial extensiva – Carrer d'en Curt

- S'ha delimitat un àmbit d'uns 1.900 m².
- Les cotes topogràfiques oscil·len entre els 105 i els 108 m i el pendent mitjà és del 6%.
- L'accés rodat pot fer a través del Carrer d'en Curt, però cal salvar un desnivell de més de 2 metres en alguns punts.
- L'accés dels vianants fins al centre requereix creuar la carretera Ma-2131 i la distància aproximada a la Plaça Major és de 400 metres.
- L'àmbit està classificat com a sòl urbà i qualificats com a zona residencial unifamiliar aïllada.
- No s'afecta cap edificació.
- No hi ha afectació per cap APR ni APT.
- Els terrenys presenten usos rurals amb arbres de secà com figueres i ametllers. L'àmbit té molta visibilitat i aporta valors de qualitat des d'un punt de vista ambiental i paisatgístic.
- No hi ha torrents, ni carreteres, ni altres infraestructures que afectin la zona.
- No hi ha elements catalogats

Alternativa 3. Àrea de Transició de Creixement – Carrer d'en Curt.

- S'ha delimitat un àmbit d'uns 2.000 m².
- Les cotes topogràfiques oscil·len entre 104 i 107 m i el pendent mitjà és del 7%.
- L'accés rodat pot fer a través del Carrer d'en Curt, havent-se de salvar un desnivell d'uns dos metres.
- L'accés dels vianants fins al centre presenta una distància aproximada a la Plaça Major és de 600 metres i requereix creuar la carretera Ma-2131.
- L'àmbit està classificat com a sòl rústic i qualificat com a àrea de transició de creixement.
- No s'afecta cap edificació.
- No hi ha afectació per cap APR
- S'afecta l'APT de carreteres.

- Els terrenys presenten usos rurals amb arbres de secà com figueres i ametllers. L'àmbit té molta visibilitat i aporta valors de qualitat des d'un punt de vista ambiental i paisatgístic.
- No hi ha torrents, ni carreteres, ni altres infraestructures que afectin la zona.
- No hi ha elements catalogats

A continuació es fa una avaluació de les alternatives estudiades:

	1	2	3	
Criteris	1. Dimensió	**	**	**
	2. Topografia	***	**	**
	3. Accessibilitat motoritzada	***	**	**
	4. Accessibilitat vianants	***	**	***
	5. Classificació i qualificació del sòl	*	***	**
	6. Greuge econòmic propietaris	***	*	**
	7. Riscos	***	***	***
	8. Afectació als usos actuals i a la vegetació	***	*	*
	9. Afectació infraestructures, zones de servitud o policia	**	***	**
	10. Patrimoni i paisatge	**	*	*
Aptitud	25	20	20	

En vistes de l'anterior anàlisi, l'alternativa 1, degut a les seves característiques físiques adequades, a la seva bona ubicació i accés, així com al menor greuge als propietaris i menor impacte sobre el paisatge respecte les altres alternatives, és l'alternativa més ben valorada. Com a punts més febles, cal destacar la necessitat de reclassificar part de la seva superfície, actualment rústica i la inclusió d'una APT de carreteres.

8 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

L'ORDENACIÓ VIGENT

Les normes vigents no preveuen l'existència de sòl urbanitzable.

Art 12. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

1. El sòl del terme municipal es classifica, d'acord amb la Llei del Sòl, en sòl urbà i sòl rústic.
2. El sòl urbà és el que, complint els requisits exigits per la Llei del sol, les Normes subsidiàries assenyalen com a apte per ser destinat a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. El Pla determina en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions de l'edificació.
3. El sòl rústic comprèn la part del territori municipal que, atesos els seus valors, actuals i potencials, intrínsecs i per relació amb el territori ocupat per assentaments urbans, de caràcter agrícola, paisatgístic, natural i cultural, s'ha de preservar dels processos de desenvolupament urbanístic. En aquesta classe de sòl les Normes subsidiàries estableixen les mesures de protecció de caràcter rural.

Les zones urbanes afectades actualment es troben qualificades com a zones d'edificació residencial tradicional alineada a vial A1 i A2, regulades a l'article 100 de les NS.

Art. 100. ZONES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL TRADICIONAL ALINEADA A VIAL A1 I A2

1. Descripció

Aquestes zones ocupen la major part del sòl urbà i corresponen a les àrees on predomina la tipologia d'edificació tradicional alineada amb el carrer i construïda bàsicament amb dues crugies paral·leles al vial, amb més o menys afegitons posteriors, normalment al nivell de la planta baixa. S'estableixen dues profunditats edificables diferents per a la planta baixa i per a la planta pis (o plantes pisos) i a la vegada es permet una edificació auxiliar situada més enllà de la profunditat edificable.

2. Condicions mínimes de parcel·lació

Superfície mínima de parcel·la	200 m ²
Amplada mínima de parcel·la	10 m

3. Condicions d'edificació

3.1 Edificació principal

	A1	A2
Nombre màxim de plantes	3	2
Altura màxima	10,5 m	7,5 m
Altura total	12,5 m	9,5 m
Altura mínima de l'edificació	2,8 m	2,8 m
Altura màxima planta baixa (a partir de 12 m de profunditat)	4 m	4 m
Altura total planta baixa (a partir de 12 m de profunditat)	5,5 m	5,5 m
Separació a vial	0	0
Profunditat edificable planta baixa	16 m	16 m

<i>Profunditat edificable planta pis</i>	<i>12 m</i>	<i>12 m</i>
<i>Vol màxim (balcons i galeries envidrades)</i>	<i>0,5 m</i>	<i>0,5 m</i>
<i>Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m²)</i>	<i>1/60</i>	<i>1/85</i>

Les edificacions hauran d'ajustar la seva façana a l'alineació oficial en un mínim del 70% de l'amplada de la parcel·la i sempre en els dos primers metres adjacents a cada una de les partions laterals.

Els únics vols permesos sobre el vial públic seran les volades de coberta, que no superaran els 0,6m, i en carrers de més de 3 m d'amplada els balcons i galeries envidrades, que s'hauran d'ajustar a les condicions determinades a l'article 24. Els plans corresponents a les profunditats edificables no podran ser sobrepassats més que per les volades de coberta, que no superaran els 0,6 m.

L'índex d'intensitat d'ús residencial s'aplicarà sobre la superfície ocupable de la planta baixa. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

3.2 Edificació auxiliar

Es permetrà una edificació auxiliar, que només podrà ser destinada a usos relacionats amb el conreu o l'enjardinament del corral, sempre que se situï a partir dels 18 m de distància del vial i que compleixi els següents paràmetres:

<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>1</i>
<i>Altura màxima</i>	<i>3,5 m</i>
<i>Altura total</i>	<i>4,5 m</i>
<i>Superfície construïda màxima</i>	<i>15 m²</i>

L'edificació auxiliar haurà d'adaptar-se al terreny i complir les condicions exigides per a la tipologia d'edificació aïllada.

3.3 Les tanques de separació entre parcel·les no superaran els 2 m d'alçada en la seva part massissa però podran arribar, amb tancaments diàfans, fins als 2,4 m. L'altura es mesurarà des de cada punt del terreny.

Les edificacions s'ajustaran a les condicions generals de disseny i acabats contingudes a l'article 94.

4. Règim d'usos permesos

Per a l'edificació principal seran els continguts en el quadre annex.

L'edificació auxiliar només es podrà destinar a usos relacionats amb el conreu o l'enjardinament de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

RÈGIM D'USOS PERMESOS A LES ZONES A1 I A2

USOS DETALLATS	GRUPS Art 27	GRANDÀRIA Art 43	SITUACIÓ Art 44	DENS. POT. Art 46	POT. MEC. Art 47
Unifamiliar	3	1,2,3,4	1,2,3		
Plurifamiliar	3	1,2,3,4	Totes		
Comunitari	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Hoteler	*	*	*		
Indústria	1,2,3	1	2	2	2
Magatzems	1,2,3	1,2,3	2,3		
Tallers	1,2,3	1	2	2	2
Administratiu	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Aparcaments de turismes	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Serveis de l'automòbil	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Sanitarioassistencial	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Activitats recreatives	1,2,3	1,2,3,4	3,		
Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Especials i de seguretat	1,2	1,2,3,4	2,3		
Infraestructures	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Espais lliures	1,2,3	1,2,3,4	-		

Spwrat Pk
19 MAR 2003
[Signature]

* Només es permetran les activitats hoteleres incloses en el Decret 62/1.995 de 2 de juny pel que es regula la prestació de serveis turístics en l'àmbit rural de les Illes Balears, per la modalitat de Turisme d'Interior.

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament

Quant als equipaments que es qualifiquen en la present modificació puntual, es remet als articles 105 a 107 de les NS, sense introduir cap modificació en els articles 105 i 106.

SECCIÓ 3. ZONES D'EQUIPAMENT**ART. 105. COMPATIBILITAT D'USOS**

1.- L'ús assignat a la parcel·la d'equipament serà compatible amb la relació d'usos permesos i el nivell de permissivitat de cadascun d'ells, a cada zona de normativa diferenciada.

2.- La suma de la superfície edificada destinada a usos permesos diferents de l'ús assignat a la parcel·la d'equipament no superarà el quaranta-cinc per cent (45%) de la superfície edificada en la parcel·la.

3.- Els usos assenyalats en l'apartat anterior hauran de tenir sempre en el seu funcionament un caràcter complementari subordinat a l'ús principal.

ART. 106. CONDICIONS GENERALS D'ÚS

1.- Es permet la construcció d'un màxim de cent cinquanta (150) m² amb destí a habitatge lligat a l'ús assignat, quan la superfície destinada a aquest ús sigui superior a cinc-cents (500) m².

2.- No s'admetran dins aquestes zones les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor, així com la venda de carburants.

ART. 107. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EQ1

1.- *Descripció: Aquesta ordenació es refereix a àrees d'equipament públic o privat que s'ubiquin dins la trama urbana.*

2.- *Condicions de parcel·la i edificació: Queden definides dos tipus de condicions*

2.1.- *EQ1: Són els mateixos que els corresponents a l'edificació residencial veïna als equipaments, d'acord amb les determinacions del plànol d'ordenació.*

2.2.- *EQ1b: Són els mateixos que els corresponents a l'edificació residencial veïna als equipaments, d'acord amb les determinacions del plànol d'ordenació amb la diferència de que la part de la parcel·la existent a partir de la fondària màxima és edificable en una única planta amb una ocupació total màxima d'aquest espai del 80%.*

3.- *Condicions d'ús: Les condicions d'ús queden regulades al quadre d'usos següent:*

USOS DETALLATS	GRUPS Art 27	GRANDÀRIA Art 43	SITUACIÓ Art 44	DENS. POT. Art 46	POT. MEC. Art 47
Administratiu	1	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1	1,2,3,4	2,3		
Docent	1	1,2,3,4	1,2,3		
Sanitarioassistencial	1	1,2,3,4	1,2,3		
Sociocultural	1	1,2,3,4	1,2,3		
Esportiu	1	1,2,3,4	2,3		
Especials i de seguretat	1	1,2,3,4	1,2,3		
Infraestructures	1	1	1,2,3		
Espais lliures	1	1,2,3,4	----		

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament

Les infraestructures es troben regulades en l'article 112, d'Ordenances particulars zona IF1.

ART. 112. ORDENANCES PARTICULARS ZONA IF

1.- *Descripció: Es refereix a les àrees ocupades pels vials públics en sòl urbà.*

2.- *Condicions d'edificabilitat: No s'estableixen condicions d'edificació, permetent-se únicament construccions i instal·lacions al servei d'aquest.*

3.- *Condicions d'ús: Es permeten només els usos públics lligats al servei de la infraestructura.*

Pel que fa als serveis generals, no s'inclou cap article en la regulació de les zones d'infraestructura. Això no obstant, sí que apareix en el quadre resum de paràmetres en sòl urbà:

QUADRE RESUM DE PARÀMETRES EN SÒL URBÀ

Zona	Parcel·la superfície mínima m ²	Parcel·la ample mínim ml	Altura mínima ml	Altura màxima ml	Altura total ml	Altura plantes nº	Fondària màxim pl. Pis ml	Volada màxima ml	Índex d'intensitat d'ús 1/m ²	Separació a vial ml
Serveis Generals				6	8	2	50 % ocupació	3 m ³ /m ² Edific.		10 (3 parts)

L'ORDENACIÓ PROPOSADA

Es modifica l'article 12 per tal d'incloure la classe de sòl urbanitzable.

Art 12. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

1. El sòl del terme municipal es classifica, d'acord amb la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl urbanitzable directament ordenat i sòl rústic.

2. El sòl urbà és el que, complint els requisits exigits per la Llei del sol, les Normes subsidiàries assenyalen com a apte per ser destinat a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. El Pla determina en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions de l'edificació.

3. El sòl urbanitzable directament ordenat està integrat per aquells sectors així recollits que s'ordenen directament en el mateix grau de detall que el previst en el sòl urbà, mitjançant la definició dels usos globals i el seu nivell d'intensitat, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen, i les previsions per formular-la i executar-la. La delimitació i ordenació d'aquests sectors és la que queda recollida a les fitxes d'ordenació corresponents i s'haurà d'ajustar a allò previst en la legislació del sòl.

4. El sòl rústic comprèn la part del territori municipal que, atesos els seus valors, actuals i potencials, intrínsecs i per relació amb el territori ocupat per assentaments urbans, de caràcter agrícola, paisatgístic, natural i cultural, s'ha de preservar dels processos de desenvolupament urbanístic. En aquesta classe de sòl les Normes subsidiàries estableixen les mesures de protecció de caràcter rural.

Es modifica l'article 107 sobre les ordenances particulars a la zona EQ1, per tal d'incloure noves condicions d'implantació entorn al sistema de recollida d'aigua de pluja.

ART. 107. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EQ1

1.- Descripció: Aquesta ordenació es refereix a àrees d'equipament públic o privat que s'ubiquin dins la trama urbana.

2.- Condicions de parcel·la i edificació: Queden definides tres tipus de condicions

2.1.- EQ1: Són els mateixos que els corresponents a l'edificació residencial veïna als equipaments, d'acord amb les determinacions del plànol d'ordenació.

2.2.- EQ1b: Són els mateixos que els corresponents a l'edificació residencial veïna als equipaments, d'acord amb les determinacions del plànol d'ordenació amb la diferència de que la part de la parcel·la existent a partir de la fondària màxima és edificable en una única planta amb una ocupació total màxima d'aquest espai del 80%.

2.3.- EQ1c: Són els mateixos que els corresponents a l'edificació residencial veïna als equipaments, d'acord amb les determinacions del plànol d'ordenació amb la diferència que han de garantir l'accés rodat a l'interior de la parcel·la i, per aquest motiu, quant la façana sigui inferior a 15 metres, queden exonerats del compliment de les condicions relatives a l'alineació de façana de l'apartat 3 de l'article 100.

3.- Condicions d'ús: Les condicions d'ús queden regulades al quadre d'usos següent:

USOS DETALLATS	GRUPS Art 27	GRANDÀRIA Art 43	SITUACIÓ Art 44	DENS. POT. Art 46	POT. MEC. Art 47
Administratiu	1	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1	1,2,3,4	2,3		
Docent	1	1,2,3,4	1,2,3		
Sanitarioassistencial	1	1,2,3,4	1,2,3		
Sociocultural	1	1,2,3,4	1,2,3		
Esportiu	1	1,2,3,4	2,3		
Especials i de seguretat	1	1,2,3,4	1,2,3		
Infraestructures	1	1	1,2,3		
Espais lliures	1	1,2,3,4	---		

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament

4.- Condicions d'implantació: Els nous equipaments hauran de disposar de sistemes de recollida de pluges, sempre que sigui viable. A més, s'haurà d'implantar un sistema de xarxes separatives de pluvials i residuals d'acord amb l'article 60 del PHIB.

Es modifica l'article 112 i es crea l'article 112.bis en coherència amb l'article 38 de les pròpies normes i amb el Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca.

ART. 112. ORDENANCES PARTICULARS ZONA IF

1.- Descripció: Es refereix a les àrees públiques destinades al sistema de comunicacions i transports. Se'n diferencien dos subtipus:

- *IF1: Es refereix a les àrees ocupades pels vials públics en sòl urbà.*
- *IF2: Es refereix als espais d'ús públic, annexos a la xarxa viària o amb accés directa des d'aquesta, destinats a estacionar-hi vehicles tipus turisme o motocicletes o a la guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.*

2.- Condicions d'edificabilitat: No s'estableixen condicions d'edificació, permetent-se únicament construccions i instal·lacions al servei d'aquest.

3.- Condicions d'ús: Es permeten només els usos públics lligats al servei de la infraestructura.

4.- Condicions d'implantació d'aparcaments IF2:

- 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, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places possibles a cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

- S'exigirà la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, 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 plaques solars de generació fotovoltaica els espais destinats a les places d'estacionament de tots els aparcaments de titularitat pública en sòl urbà ubicats en superfície que ocupin una àrea total superior a 1.000 metres quadrats. En el supòsit que per raons tècniques justificades no es pogués executar la instal·lació de les marquesines amb les plaques fotovoltaïques, se sembrarà arbrat en la proporció d'un arbre cada quatre places d'aparcament de manera homogènia.

En les noves edificacions, la seva construcció s'haurà de realitzar d'acord amb la normativa vigent i les determinacions de la llei 10/2019, per tant, es tractarà d'edificacions de consum quasi nul amb una primàcia de les energies renovables.

- 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.

Art. 112 bis. ORDENANCES PARTICULARS ZONA SERVEIS GENERALS SEG

1.- *Definició:* Es refereix a les àrees ocupades per infraestructures públiques en sòl urbà vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis.

2.- *Condicions d'edificabilitat*

	SEG
Nombre màxim de plantes	2
Altura màxima	6 m
Altura total	8 m
Ocupació màxima de la planta pis	50%
Edificabilitat	3 m ³ /m ²
Separació a vial	10 m
Separació a partions	3 m

3.- *Condicions d'ús:* Es permeten només els usos públics lligats al servei de la infraestructura.

Per a recollir l'ordenació detallada del sector urbanitzable proposat URB-OR-01 es proposa la creació d'un annex I a les normes sobre Actuacions urbanístiques, en el qual s'incorporarà una fitxa del sector:

ANNEX I. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT**

Codi actuació	URB-OR-01		
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema	Terrenys municipals
Termini d'execució	2 anys	Superfície total	2.779 m ²

Taula d'ordenació i superfícies

USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima m²	%
EQ1 Equipament assistencial	1.621	58,33
IF2 Aparcament	1.158	41,67
SUBTOTAL	2.779	100

TOTAL ÀMBIT (Urbanitzable)	2.779	100
----------------------------	-------	-----

Situació

Comprèn uns terrenys situats a l'est de la carretera Ma-2131, entre el carrer de la Creu i el carrer Cardenal Despuig.

Críteris d'ordenació**Ordenació Equipament Assistencial (EQ1)**

Les condicions de parcel·la i edificació aplicables seran les mateixes que les corresponents a l'edificació residencial veïna A2.

- Segons les característiques materials. Ús global: Dotacional
- Segons la seva utilització: Ús públic.
- Segons la titularitat: Ús de domini públic.
- Segons la seva funcionalitat: Ús assistencial, resta d'usos admesos segons article 107 de les NS.

Per tot el que no està disposat en aquesta fitxa, serà d'aplicació la regulació dels equipaments de les NS.

L'edificació s'haurà d'adaptar a les determinacions que li siguin aplicables de les normes del PTI número 42, mesures bioclimàtiques en l'edificació, 44, de contaminació lumínica, i 45, de contaminació acústica.

Ordenació Aparcament (IF2)**Usos**

- Segons les característiques materials. Ús global: Dotacional
- Segons la seva utilització: Ús públic.
- Segons la titularitat: Ús de domini públic.
- Segons la seva funcionalitat: Ús de comunicacions. Ús d'aparcament de vehicles

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, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places possibles a cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

- S'exigirà la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, 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 plaques solars de generació fotovoltaica els espais destinats a les places d'estacionament de tots els aparcaments de titularitat pública en sòl urbà ubicats en superfície que ocupin una àrea total superior a 1.000 metres quadrats. En el supòsit que per raons tècniques justificades no es pugués 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.

En les noves edificacions, la seva construcció s'haurà de realitzar d'acord amb la normativa vigent i les determinacions de la Llei 10/2019, per tant, es tractarà d'edificacions de consum quasi nul amb una primàcia de les energies renovables.

- 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.

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.

Característiques i traçat dels serveis

Per la seva ubicació entre sòl urbà, la connexió als serveis generals ja es troba executada en els carrers de la Creu i de Cardenal Despuig. Únicament ampliar la xarxa elèctrica per donar llum a l'aparcament i ampliar la xarxa de pluvials en aquest punt, d'acord amb el plànol URB-OR-01.2.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental

- La disposició dels espais lliures d'edificació en la parcel·la haurà de facilitar una major integració de l'equipament docent en l'entorn.
- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions pròpies de l'equipament proposat, tot i tenint en compte l'entorn que l'envolta.
- En els enjardinaments es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i 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.
- L'edificació principal de l'equipament assistencial donarà façana al carrer Cardenal Despuig, d'acord amb les condicions d'edificació de l'article 100 per a la zona A2.

Canvis en la cartografia de les NS

S'adjunten dos plànols a la fitxa del sector: URB-OR-01-1 i URB-OR-01-2.

També s'ha introduït el plànol URB-OR-02 amb l'ordenació detallada de l'aparcament i l'equipament del carrer Major.

Per últim, s'han modificat tot els plànols d'ordenació de les normes vigents en què apareix l'àmbit de la modificació. Aquest són els següents:

- ORD-03 Sòl rústic_ zonificació
- ORD-A2B Sòl urbà_ zonificació
- ORD-A3 Sòl urbà_ zonificació
- ORD-B3 Sòl urbà_ zonificació

9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

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.

(...)"

TITULARITAT DELS TERRENYS

Els terrenys afectats per la modificació puntual són de titularitat pública o hi ha compromisos de cessió, tal com queda acreditat en l'annex II d'aquesta memòria.

Tot i així, la cessió prevista de la parcel·la localitzada en el carrer Cardenal Despuig, 25 a dia d'avui no està completada. Per això el present estudi preveu la seva valoració a afectes d'expropiació. Aquesta opció només suposarà una despesa per part de l'Ajuntament en el cas que el procés de cessió ja iniciat decaigui.

Els terrenys que s'han adquirit per compravenda són parcel·les de sòl urbà que s'han valorat en:

- Aparcament i equipament del carrer Major: 261.209,87 €
- Aparcament del carrer de la Creu: 90.000 €.

Es tracta d'inversions reals que ja han estat executades en exercicis anteriors.

VALORACIÓ DEL TERRENY. Solar carrer Cardenal Despuig, 25

La legislació aplicable per a la valoració de l'adquisició del sòl és a la següent:

- 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.

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): diferència 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 la informació del cadastre, de l'ORTOFOTO, usos del sòl, etc. es tracta d'un terreny amb aprofitament de cultiu de secà.

Cultiu / Aprofitament	Preu cultiu €/ha	Superfície	Preu cultiu segons superfície (€)
Cultiu secà	383,01	0,4291	164,35

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 2021, 2020 i 2019 la rendibilitat d'obligacions a 30 anys en 1,31, 0,86 i 1,19.

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2019	2020	2021
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,48	-0,62	-0,59
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,29	-0,53	-0,46
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,05	-0,42	-0,18
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,44	0,04	0,41
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	9,33	10,62	11,08
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,71	0,36	0,69
Rentabilidad obligaciones a 30 años	1,31	0,86	1,19
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	-	---	---

Banco de España. Indicadores financieros. Series diarias, 27 gener 2022

Així doncs, r, quedaria calculat: $((1,31+0,86+1,19)/3)/100=0,01$

En conseqüència el valor de capitalització ($V=R/r$) serà: $164,35/0,01 = 16.435 \text{ €}$.

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

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

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

V_f = Valor final del sòl, en euros.

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

FI = Factor global de localització.

2. Per calcular el factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.
 - a) Per accessibilitat a nuclis de població, u_1 .
 - b) Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u_2 .
 - c) Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u_3 .

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

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

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

On:

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

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

A aquests efectes, en el cas de Campanet hi ha 3 nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell: Búger (1.087 habitants), Sa Pobla (13.764 habitants) i Moscarí (631 habitants). Les dades d'habitants apuntades fan referència a l'any 2020, i pertanyen a les dades del padró publicades a l'IBESTAT. Així P_1 es correspon en 15.482 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. Segons el padró de 2020, era de 912.171 habitants, per tant P_2 es correspon a aquesta xifra.

Així, el resultat de u_1 seria: $(1 + ((15.482 + 912.171) / 3) * (1 / 1.000.000)) = 1,309$

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 Inca, el qual es troba a una distància de 10 quilòmetres.

Així doncs, el factor de correcció u_2 seria $(1,6 - (0,01 * 10)) = 1,5$

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:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

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 de sòl urbà i sòl rústic comú en el planejament municipal i es troben a menys de d'un quilòmetre d'un ANEI i a menys de dos quilòmetres d'un altre ANEI i un ARIP de dins el mateix municipi de Campanet. A més, per la qualitat del seu entorn i la proximitat a la serra de Tramuntada, s'aplicarà un **coeficient de ponderació p de 2,0**.

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.

Atès que la parcel·la té més de la meitat del seu àmbit classificada com a sòl urbà i, per tant, es permet un règim d'usos i activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el seu valor, s'aplicarà un **coeficient de ponderació t de 5,0**.

Per tant, el **factor de correcció u_3** seria: $(1,1+0,1*(2+5))= 1,8$

El factor global de localització (**FI**) s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors: $(1,309*1,5*1,8) = 3,5$

En tot cas i segons s'estableix a l'article 17 del Reial Decret 1492/2011, no pot ser superior a 2. **Per tant s'establirà un valor màxim d'FI de 2**.

El valor final del sòl serà així:

$$V_f = V * FI \quad V_f = 16.435 * 2 = 32.870 \text{ €} / 0,4291 \text{ ha} = \mathbf{76.602,2 \text{ €/ha (7,66 €/m}^2\text{)}}$$

	Superfície (m²)	Cost adquisició (€/m²)	Cost adquisició parcel·la (€)
Parcel·la c/ Cardenal Despuig, 25	4.291	7,66	32.869

EXECUCIÓ DE LES OBRES

BAREMS DE CONSTRUCCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT

- Construcció

L'execució de les infraestructures (aparcaments) i de l'equipament del carrer Major correspondrà a l'administració local i l'execució de l'equipament assistencial correspondrà podrà ser executat per l'administració local o autonòmica que correspongui.

Per obtenir el preu d'execució material (PEM), s'ha emprat el valor de construcció donat pel COAIB, en data desembre de 2021, majorat per un coeficient d'aplicació del Codi Tècnic de l'edificació del 10,13%

$$PEM = 479,37 * 1,1013 = 527,93 \text{ €/m}^2$$

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

El preu unitari de la construcció és llavors el següent:

$$PUC = PEM * 1.29 = 681,03\text{€/m}^2$$

Finalment, per a cada ús i tipologia, s'ha aplicat el coeficient de tipologia que estableix el Col·legi d'arquitectes, per tal d'obtenir del valor unitari de la construcció en cada cas:

QUALIFICACIÓ	TIPOLOGIA/ÚS COAIB	Coeficient	PUC (€/m²)	VE (€/m²)
Equipament EQ1	Edificis sanitaris. Asils o Residències	1.80	681,03	1.225,85
Equipament EQ1c	Edifici d'oficines i comercials	2.00	681,03	1.362,06
Vials i aparcaments	Aparcament exterior de formigó o asfalt	0,12	681,03	81,72

- 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	
Edificacions	0,10%	Edificacions	1,00%
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
Equipament carrer Major EQ1 (141 m ² edificables)	261.209,87 € ¹	Implantació: 190.688,40 € ² Posada en marxa: 191 € Manteniment: 477 €/anuals	2 quadrienni
Aparcament carrer Major (1.532 m ²)		Implantació: 76.481 € ³ Posada en marxa: 306 € Manteniment: 57 €/anuals.	1 quadrienni
Aparcament carrer de la Creu (1.719 m ²)	90.000 € ¹	Implantació: 140.466,06 € ⁴ Posada en marxa: 562 € ⁴ Manteniment: 105 €/anuals	1 quadrienni
Equipament carrer Cardenal Despuig (2.100 m ² edificables)	32.869 € ⁶	Implantació: 2.574.285 € ⁵ Posada en marxa: 2.574€ ⁵ Manteniment: 6.436 €/anuals ⁵	2 quadrienni

¹ Terrenys adquirits en exercicis anteriors (vegeu annex II)

² És previsible que l'import sigui molt menor ja que es rehabilita una edificació existent de només dues plantes.

³ Segons pressupost (vegeu annex III)

⁴ Ja es troba executat

⁵ El cost l'assumirà l'IMAS

⁶ Suposarà una despesa per l'Ajuntament només en el cas que el procés de cessió ja iniciat decaigui.

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 DE 2018**PRESSUPOST DE DESPESES 2018**

CAPÍTOL	any 2018	any 2017	variació 2018-2017
OPERACIONS CORRENTS	2.188.809,09	2.054.060,27	6,56%
1 DESPESES DE PERSONAL	918.694,75	884.460,08	3,87%
2 DESPESES DE BÉNS CORRENTS I SERVEIS	965.221,95	868.524,52	11,13%
3 DESPESES FINANCERES	3.400,00	3.400,00	0,00%
4 TRANSFERÈNCIES CORRENTS	301.492,39	297.675,67	1,28%
OPERACIONS DE CAPITAL	588.628,32	193.085,46	204,85%
6 INVERSIONS REALS	588.628,32	193.085,46	204,85%
7 TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL			
8 ACTIUS FINANCERS			
9 PASSIUS FINANCERS			
TOTAL DESPESES	2.777.437,41	2.247.145,73	23,60%

PRESSUPOST D'INGRESSOS 2018

CAPÍTOL	any 2018	any 2017	variació 2018-2017
OPERACIONS CORRENTS	2.478.697,29	2.234.787,39	10,91%
1 IMPOSTOS DIRECTES	797.325,67	783.208,91	1,80%
2 IMPOSTOS INDIRECTES	120.000,00	80.000,00	50,00%
3 TAXES I ALTRES INGRESSOS	794.730,78	631.299,17	25,89%
4 TRANSFERÈNCIES CORRENTS	760.440,84	734.079,31	3,59%
5 INGRESSOS PATRIMONIALS	6.200,00	6.200,00	0,00%
OPERACIONS DE CAPITAL	298.740,12	12.358,34	2317,32%
6 ALINEACIÓ INVERSIONS REALS			
7 TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	298.740,12	12.358,34	2317,32%
8 ACTIUS FINANCERS			
TOTAL INGRESSOS	2.777.437,41	2.247.145,73	23,60%

Impacte en la despesa corrent

Les despeses de manteniment previstes són de 639 €/anuals. Es tracta d'un import reduït si es compara amb les despeses corrents que té en aquests moments el municipi 2.188.809 euros. La xifra representaria el 0,03 % de les despeses totals. Per tant, és previsible que la xifra indicada sigui fàcilment assumible per la hisenda municipal.

Impacte en la despesa de capital

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'execució de les obres i les despeses de la posada en funcionament (267.169,4 €). Es té també en compte el cost d'adquisició de la parcel·la del carrer Cardenal Despuig, 25, que és de 32.869 €. Per tant, la despesa previsible de la modificació serà de 300.038,4 €.

Les inversions reals anuals del municipi de Campanet per al 2018 es quantificaren en 588.628 €, de manera que l'import previst seria molt inferior.

Això no obstant, 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 D'AVALUACIÓ 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 Campanet, 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, aquells desplaçaments que fa la població 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.

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 dona 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 ràtios mínimes de viatges per dia, com les que se citen a la següent taula.

	Generació de viatges diaris
Ús residencial	10 viatges per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús comercial	50 viatges per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús d'oficines	15 viatges per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús industrial	5 viatges per cada 100 m ² de sòl edificat
Equipaments	20 viatges per cada 100 m ² de sòl edificat
Espais lliures	5 viatges per cada 100 m ² de sòl
Franja costanera	5 viatges per cada m de platja

Ràtios mínimes de generació de viatges

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

S'ha d'entendre que la modificació puntual té com a finalitat la millora de la mobilitat, preveient aparcaments per tal d'evitar trànsit rodat a l'interior del nucli. Ara bé, sí que cal avaluar l'impacte sobre la mobilitat que tindrà la construcció d'un equipament assistencial.

Així, la mobilitat potencial actual de l'àmbit que passa a qualificar-se com a equipament assistencial és de 210 viatges diaris si es destina a ús residencial. Ara bé,

cal tenir en compte que l'ús d'equipament assistencial és admès a la qualificació A2, de manera que els viatges diaris si es destinés a equipament serien de 420. Per tant, **no s'espera un increment dels viatges diaris potencials respecte del que permet el planejament vigent.**

La posada en funcionament de la variant de Campanet evitarà que els vehicles que vénen de fora del poble l'hagin de creuar.

La ubicació vora el centre de dia permetrà crear sinèrgies i evitar mobilitat entre els usuaris dels dos equipaments.

La Modificació Puntual no tindrà impactes negatius sobre la mobilitat del poble de Campanet ni del seu entorn ja que:

1. L'ús global d'equipament i l'ús detallat assistencial ja estan admesos amb la qualificació actual. La classificació com a sòl urbà de tota la parcel·la per destinar-la a equipament no implica un increment de l'edificabilitat, de manera que la ràtio s'aplica sobre 2.100 m² de sòl edificat.
2. La modificació puntual persegueix reduir l'ús de vehicle a l'interior del nucli, preveient zones d'aparcament interior o dissuasiu, com la ubicada devora la parcel·la de la futura residència.
3. No s'han detectat problemes habituals de saturació de trànsit en les vies d'accés. Es proposa que s'evitin viatges cap o des de l'equipament assistencial que coincideixin amb els moment d'entrada i sortida al CEIP Llorenç Riber, fins que no s'executi la variant de Campanet.
4. Millorarà l'accés a l'equipament una vegada s'executi la variant de Campanet, prevista al sud-oest d'aquest poble.

11 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter.3 de la Llei 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.”

Tal com s'acredita amb la informació cadastral adjunta com a **annex II**, els propietaris de les parcel·les afectades per la modificació puntual, són els següents:

Referència cadastral	Localització	Propietaris
6830039DE9063S0001XI	Carrer Major 22	Ajuntament de Campanet Fins a 5/12/2017: Maria Pons Sastre, Mateu Moger Pons, Catalina Bennasar Amengual
6830040DE9063S0001RI 6830041DE9063S0001DI	Carrer Major 24 Carrer Major 26	Ajuntament de Campanet Fins a 5/12/2017: Catalina Bennasar Amengual
6830042DE9063S0001XI	Carrer Major 28	Catalina Pons Morell (contracte de donació)
6830021DE9063S0001WI	Carrer Cantó des Càrritx 21	Maria Rosa Riutort Celiá (contracte de donació)
6831832DE9063S0000KU	Carrer de la Creu núm. 42	Ajuntament de Campanet Fins a 2/12/2016: Ana Reus Bennasar, Maria Antonia Pons Reus
07012A002000800001ZY	Carrer Cardenal Despuig	Fundació Gual – Bestard (compromís de cessió)

12 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:

“2. La memòria del pla general s’ha de referir als punts següents:

(...)

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l’ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l’abast de l’alteració 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.”

L'article 82 del Reglament 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.

- Qualificació d'una zona d'equipament (EQ1) al carrer Major (47 m²). Aquesta franja està integrada per l'immoble del núm. 26, que actualment es rehabilita per destinar a oficines de la policia local, i l'accés a l'aparcament.
- Qualificació d'una zona d'aparcament que es qualifica com a Infraestructura (IF2), de 1.372 m². Les tasques d'execució d'aquest aparcament ja es troben en funcionament. La seva ubicació va ser definida pel pla de mobilitat i pel projecte d'itinerari de vianants abans citats. Per a la seva execució, es realitza un ajust en la delimitació del sòl urbà, incloent-hi els 160 m² necessaris per a la viabilitat de àmbit. Així, la superfície total de l'aparcament és de 1.532 m².
- Qualificació d'una zona d'aparcament del carrer de la Creu (1.719 m²). Es qualifica aquest aparcament com a IF2. L'aparcament ja es troba executat i en funcionament. La seva delimitació va més enllà dels límits del sòl urbà, per la qual cosa cal delimitar un sector urbanitzable directament ordenat de la part de l'aparcament que queda en sòl rústic (1.158 m²).
- Qualificació d'una zona d'equipament EQ1 de 4.349 m² en el carrer Cardenal Despuig. Es tracta d'una parcel·la en la seva major part urbà, però 1.621 m² de la parcel·la estan ubicades en sòl rústic (AT-H i APT de carreteres). Aquesta parcel·la s'ubica de manera contigua a l'actual centre de dia que s'inaugurà el desembre de 2006.

En relació amb els dos punts anteriors, es preveu un sector urbanitzable directament ordenat (URB-OR-01) de 2.779 m² per destinar 1.621 m² a equipament (EQ1) i 1.158 m² aparcament (IF2). Es dona continuïtat a les qualificacions del sòl urbà.

- S'ha aprofitat l'avinentesa per introduir un article 112.bis que defineix i regula les condicions d'edificació i paràmetres de la zona qualificada com Serveis Generals (SEG).

13 CONTINGUT DOCUMENTAL

El projecte de Modificació Puntual està format per la present documentació que es presenta per a la seva aprovació provisional:

Memòria

Document ambiental. Avaluació Ambiental Estratègica simplificada.

Document de tractament d'informes i al·legacions

S'adjunten els següents plànols.

Plànols d'informació (ordenació vigent):

- *Sòl urbà zonificacions i catàleg. Plànol INF-A2b (escala 1:1.000)*
- *Sòl urbà zonificacions i catàleg. Plànol INF-A3 (escala 1:1.000)*
- *Sòl urbà zonificacions i catàleg. Plànol INF-B3 (escala 1:1.000)*
- *Sòl rústic zonificacions i catàleg. Plànol INF-03 (escala 1:5.000)*

Plànols d'ordenació (ordenació proposada):

- *Sòl urbà zonificacions i catàleg. Plànol A2b (escala 1:1.000)*
- *Sòl urbà zonificacions i catàleg. Plànol A3 (escala 1:1.000)*
- *Sòl urbà zonificacions i catàleg. Plànol B3 (escala 1:1.000)*
- *Sòl rústic zonificacions i catàleg. Plànol 03 (escala 1:5.000)*
- *Sector urbanitzable directament ordenat. Plànol ORD-URB-01.1 (escala 1:1.000)*
- *Serveis sector urbanitzable directament ordenat. Plànol ORD-URB-01.2 (escala 1:1.000)*
- *Ordenació detallada aparcament i equipament carrer Major. Plànol ORD-URB-02 (escala 1:500)*

En representació de l'equip redactor,

Sgt: **Aina Soler Crespi**

Palma, a 04 de febrer de 2022