



Ajuntament de Consell

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS DE CONSELL REDELIMITACIÓ I REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ UA3, UA7 I UA-8

MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GaaT SL

Octubre 2021

TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	CONCEPTE	6
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	9
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017 I DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA	14
5	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTI I ALTRES INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL	16
6	CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	20
7	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	23
	7.1. ORDENACIÓ VIGENT	23
	7.2. ORDENACIÓ PROPOSADA	27
8	ESTUDIS ECONÒMICS	32
	8.1 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	32
	8.2 VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS	35
9	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA	40
10	COMPLIMENT DE L'ART. 70. REFÒS LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	41
11	RESUM EXECUTIU	44
12	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	49
	ANNEX I. NORMATIVA	51
	ANNEX II. TAULES DELS ESTUDIS ECONÒMICS	55
	ANNEX III. CARTOGRAFIA	61

1 ANTECEDENTS

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

Les normes urbanístiques es recullen a un Text Refós del 26 d'abril de 2007 que inclou l'adaptació de les NS a la Llei del Sòl Rústic i a les DOT (BOIB nº92 de 21/06/07).

Amb posterioritat s'han aprovat les següents modificacions puntuals i instruments de planejament municipal:

- MP núm. 2 relativa a l'ampliació de sòl urbà per a equipament esportiu (aprovació definitiva de 14/06/02).
- MP relativa a l'adaptació del Sector URB-01 a la Sentència núm. 176, de 28 de febrer de 2003, de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears. Aquesta modificació afecta al vial i la zona d'aparcament de l'àmbit de les cases i l'era de Can Ribes i Son Fiol. Fou aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data de 1 d'octubre de 2007.
- MP relativa a la reclassificació com a sòl urbà d'uns terrenys de sòl rústic per al seu ús com equipament públic (aprovació definitiva de 05/06/09).
- Complementació de les prescripcions relatives a la MP de 05/06/09 (acord de 19/03/10).
- Catàleg de Patrimoni Històric (aprovació definitiva de 29/11/13).
- MP relativa als articles 102 i 104 de les NS (aprovació definitiva de 27/03/15).
- MP relativa a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat per a equipament sanitari i aparcament (aprovació definitiva de 27/02/19).

Per a la present modificació, es parteix del text refós de 2007, amb les seves posteriors modificacions, i dels plànols que acompanyaren la darrera modificació puntual de 2019.

L'actual planejament preveia una sèrie d'unitats d'execució que 22 anys més tard de l'aprovació de les NS no s'han executat i que, consegüentment, es troben en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada.

La *Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears*, aprovada el 29 de desembre, en la seva disposició transitòria onzena, estableix:

Disposició transitòria onzena. Règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de

transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.

En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta Llei i en la legislació estatal.

c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta Llei.

3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.

4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta Llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.

5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dóna lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

Més recentment, amb l'aprovació del *Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears*, en relació a aquests sectors urbans amb urbanització no consolidada, es disposa:

Article 2. Determinacions sobre sòl urbà amb urbanització no consolidada

1. Transcorregut el termini previst a l'apartat 4 de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense que el municipi afectat no hagi iniciat l'adaptació a l'esmentada disposició, els consells insulars, abans del dia 31 de desembre de 2021, han d'assumir les potestats d'ordenació urbanística dels terrenys afectats. Aquesta ordenació pot considerar el manteniment del règim que resulti de l'aplicació de l'apartat 2 de l'esmentada disposició transitòria onzena, o bé alterar el planejament en els termes que determina l'apartat 3, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic, respecte dels terrenys que el planejament general classifica formalment com a urbans, destinats a ús residencial, turístic o mixt, en els quals concorrin acumulativament, les circumstàncies següents:

a) Que el planejament general municipal on s'han previst no estigui adaptat íntegrament al corresponent pla territorial insular.

b) Que, per poder disposar de tots els serveis urbanístics bàsics, s'hagi de dur a terme una actuació de transformació urbanística i que, a aquests efectes, els terrenys hagin estat inclosos en la delimitació del corresponent àmbit o unitat d'actuació.

c) Que no s'hagi iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.

d) Que no estiguin envoltats amb més de dos terços del seu perímetre per sòls que tenguin la condició d'urbans per haver estat completament urbanitzats.

e) Que ja hagin vençut qualsevol dels terminis que, a efectes de legitimar o fer efectiva l'actuació de transformació urbanística, estiguin prevists en els instruments de planejament, en la delimitació de l'àmbit d'actuació o en el projecte d'urbanització, i que el venciment no sigui imputable a l'Administració.

2. En el cas que no s'hagin previst terminis de venciment a què fa referència la lletra e) de l'apart 1 d'aquest article, s'ha d'entendre que aquests han vençut si en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret Llei es dona alguna de les circumstàncies següents:

a) Haver transcorregut vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general, o de l'aprovació de la delimitació de l'àmbit d'actuació, si aquesta no estigués continguda en el pla, i no haver-se dictat acte d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

b) Haver transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i no haver-se iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.

3. Els consells insulars poden realitzar les adaptacions a què fa referència aquest article mitjançant modificacions puntuals del pla territorial insular.

4. S'entén iniciat el procediment d'adaptació a què fa referència l'apartat 4 de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per part dels ajuntaments, quan s'hagi dut a terme l'aprovació inicial abans de l'entrada en vigor d'aquest decret Llei. Així mateix, s'entén que els Consells Insulars han assumit les potestats d'alteració del planejament referides a l'apartat 1, si han aprovat inicialment l'instrument d'ordenació abans de dia 31 de desembre de 2021.

5. La subrogació dels consells insulars establerta a l'apartat primer d'aquest article, no serà aplicable a l'Ajuntament de Palma, el qual haurà de dur a terme les adaptacions en el mateix termini i condicions establertes per als consells.

6. En cas que el dia 31 de desembre de 2021 els consells insulars o l'Ajuntament de Palma no hagin exercit les potestats a què fa referència l'apartat primer d'aquest article, aquestes seran assumides, per subrogació, per part del Govern de les Illes Balears, el qual ha d'aprovar el corresponent instrument d'ordenació abans del 31 de desembre de 2022.

7. Queden suspeses les tramitacions i aprovacions de plans de desenvolupament i d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques en aquestes àrees, fins al 31 de desembre de 2022, o fins a l'aprovació definitiva de les adaptacions a que fa referència aquest article, si és anterior.

Atesa la necessitat de donar una sortida viable a tres d'aquestes unitats d'actuació (les unitats UA-3, UA7 i UA-8), i en compliment de les disposicions de la DT11 de la LUIB i de l'article 2 del Decret Llei 9/2020, actualment es planteja una nova modificació puntual de les NS que ajusti la seva delimitació i reordeni aquests tres àmbits, facilitant-ne la seva execució i la obtenció de nous espais dotacionals per a la ciutadania.

2 CONCEPTE

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

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

Article 59

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

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

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

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

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

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

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

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

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

consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

El concepte de **revisió** està determinat a l'article 170 del Reglament que entre d'altres aspectes estableix: *"Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."*

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 171, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per **modificació** del planejament general, com qualsevol alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

Article 171

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

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

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

- a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- c) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.*

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu ajustos en la delimitació de les tres unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8 i la seva reordenació, sense que els mateixos suposin canvis de qualificació molt significatius en el conjunt del municipi. Es tracta, per tant, de canvis en el planejament que, en cap cas, suposen l'alteració de l'actual model territorial.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació ve donada pel fet que, des de l'aprovació de les vigents NS de 1999, no s'han dut a terme actuacions en els àmbits de les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8 per tal de dotar-lo dels serveis urbanístics bàsics als que es refereix l'article 22 de la LUIB. D'aquesta manera, i en base al que s'estableix en la disposició transitòria onzena de la LUIB, aquests àmbits s'han de considerar com a sòl urbà sense urbanització consolidada (Figura 1) i cal donar-los una sortida en els termes establerts en la DT11 de la LUIB i en l'article 2 del DL9/2020.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat de donar compliment a la legislació vigent i resoldre la situació d'aquells àmbits que es considerin com a sòl urbà sense urbanització consolidada.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris en l'ordenació dels terrenys que són objecte de la modificació puntual que es proposa. La situació actual s'ha d'entendre com una oportunitat de redelimitar adequadament les unitats d'actuació i reordenar-les per tal de millorar la dotació d'equipaments i espais lliures públics, afavorir un creixement residencial sostenible i de qualitat, i facilitar una gestió viable i efectiva del sòl lucratiu i de les càrregues urbanístiques.



Figura 1. Ortofotografia (PNOA 2018) dels àmbits de les tres unitats d'actuació que són objecte de la present modificació. D'esquerra a dreta, unitats UA-3, UA-7 i UA-8. Com es pot apreciar en la fotografia aèria, els tres àmbits es troben en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada, ja que no disposen dels serveis urbanístics mínims requerits.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objecte de la present modificació puntual és redelimitar i reordenar els àmbits de les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8, que actualment es troben en situació de sòl urbà no consolidat, facilitant així l'execució dels serveis bàsics necessaris, un desenvolupament adequat i mesurat del sòl residencial i l'obtenció de noves dotacions d'espais lliures públics i equipaments.

Redelimitació de les unitats d'actuació

Es proposa realitzar alguns ajustos a l'actual delimitació de les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8 per tal d'adaptar el traçat viari a les necessitats actuals i futures. La delimitació vigent de les unitats compta amb trams finals del viari que tenen la vocació de facilitar la seva extensió en cas de futurs creixements urbans. Atès que, a dia d'avui, no es preveu ni es considera desitjable un creixement més enllà del que permet l'ordenació vigent, aquests trams finals de viari es consideren innecessaris i s'han eliminat. Per altra banda, s'ha apostat per augmentar l'amplada del viari allà on això era possible i, especialment en contacte amb els nous espais lliures públics i equipaments (vegeu Figura 3). Es pretén així l'esponjament d'una trama urbana molt densa, afavorint unes millors condicions de llum i ventilació, així com una major qualitat de l'espai públic urbà. En el cas de la UA-7, això suposa canvis més notables en el seu límit sud, ja que s'exclou bona part de l'actual sòl residencial per a modificar el traçat viari i generar noves dotacions d'espais lliures públics i equipaments.

Reordenació de les unitats d'actuació

UA-3

Segons s'indica a l'article 163 de les normes vigents (article actualitzat en el text refós de 2007), la superfície de la unitat és de 4.351,11 m². D'aquests, es preveu la cessió de 1.499,51 m² (34,46%) per a vials i els 2.851,6 m² restants tenen la consideració de sòl amb aprofitament urbanístic privat, que suposa un 65,54% del total de superfície. L'ordenació vigent no contempla la cessió de sòl per espais lliures públics o equipaments.

La nova delimitació proposa, reduir la superfície total de l'àmbit i la superfície de viari, mitjançant la supressió del cul-de-sac del límit nord. La superfície de l'àmbit resultant és de 4.082,14 m², dels quals 1.139,46 m² (27,91%) corresponen a xarxa viària.

En relació als canvis en l'ordenació a l'interior de l'àmbit, aquest es reordena de la següent manera:

- Es proposa reduir el sòl amb aprofitament privat tant en nombres absoluts (1.942,52 m²) com relatius (47,59%). A més, es proposa una nova qualificació – Intensiva Baixa C – amb la intenció de reduir el sostre edificat i el nombre d'habitatges, i mantenir, especialment, la tipologia pròpia del poble consistent en cases unifamiliars entre mitgeres. Amb aquesta qualificació, el sostre edificable es reduiria dels 2.496,00 m² actuals a 2.331,39 m², i el nombre màxim d'habitatges baixaria de 45 a 9.
- Es destinen 1.000,16 m² a la qualificació d'un nou espai lliure públic.

En conjunt, la nova ordenació de la UA-3 quedaria resumida en la següent taula i en el plànol de la Figura 2 (vegeu ordenació proposada):

Cessió de sòl per a parc i jardí urbà	1.000,16 m ²	24,50 %
Cessió de sòl per a vials	1.139,46 m ²	27,91 %
Sòl d'aprofitament privat	1.942,52m ²	47,59 %
TOTAL UA-3	4.082,14 m²	100,00 %

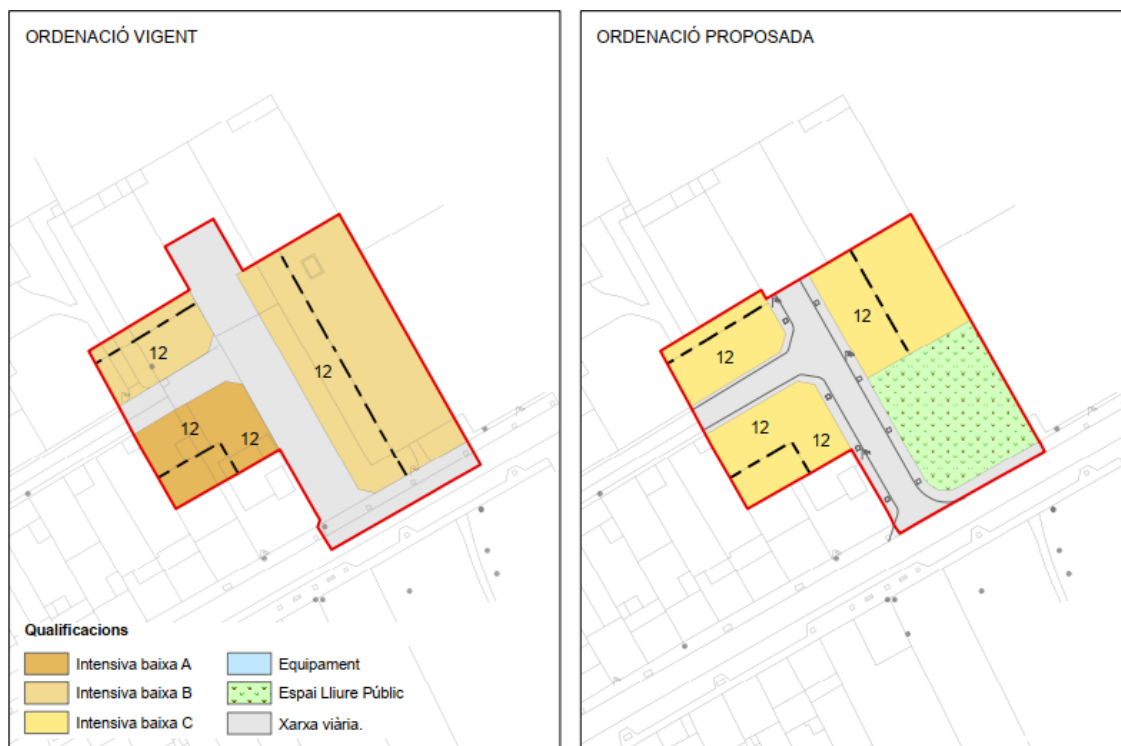


Figura 2. Ordenació vigent i proposada per a la UA-3.

UA-7

Segons s'indica a l'article 167 de les normes (article actualitzat en el text refós de 2007), la superfície de la unitat és de 21.909,94 m². D'aquests, es preveu la cessió de 6.010,23 m² (27,43%) per a vials i els 15.899,71 m² restants tenen la consideració de sòl d'aprofitament urbanístic privat, que suposen un 72,57% del total de superfície. L'ordenació vigent no contempla espais lliures públics o equipaments.

L'àmbit de sòl urbà en situació de sòl rural que es manté dins el polígon de la unitat, de 18.095,32 m², es reordena de la següent manera:

- Es redueix el sòl d'aprofitament privat, tant en nombres absoluts (9.653,69 m²) com relatius (53,35%). Aquesta reducció es correspon a l'exclusió de sòl residencial a causa de la redelimitació de l'àmbit o bé a favor de nous sistemes locals viaris o dotacionals. 7.929,14 m² (el 43,82%) es qualifiquen com a IB-C, amb la intenció de reduir el nombre d'habitatges i mantenir la tipologia pròpia del poble. 1.725,55 m² (el 9,53%) mantenen la qualificació pròpia de l'anterior ordenació (IB-B), permetent la tipologia d'habitatge plurifamiliar que podria destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció. La nova proposta suposa una forta disminució del sostre

edificable, que es reduiria dels 20.243,13 m² actuals a 10.510,74 m². Per la seva banda, el nombre màxim d'habitatges baixaria de 239 a 53.

- Es redueix la superfície destinada a la xarxa viària, que passa dels 6.010,23 m² a 5.019,93 m², el que representa el 27,74% de la superfície total de l'àmbit de la nova UA-7. Aquesta reducció en superfície es du a terme a partir de l'eliminació dels trams finals dels vial que es planejava projectar cap al sòl rústic i de la reducció del vial que es preveia, en la ordenació vigent, de connexió de l'eix principal de la unitat (el carrer Gastón de Montcada) amb el Carrer de Muntanya. Per contra, el tram final del carrer Gastón de Montcada adquirirà majors dimensions en la seva secció, permetent l'obtenció de nous espais per a vianants i bicicletes, així com places d'aparcament.
- Es destinen 1.792,34 m² (un 9,9 % de la superfície total de l'àmbit) a la qualificació d'un nou sistema local d'espai lliure públic situat a la part central de la unitat, que connectarà els carrers Gastón de Montcada i el Carrer Muntanya.
- Es destinen 1.629,36 m², situats al centre de la unitat, entre els carrers Gastón de Montcada i Rei Jaume II, a la qualificació d'un nou sistema local d'equipaments (un 9% de la superfície total de l'àmbit).

En conjunt, la nova ordenació de la UA-7 quedaria resumida en la següent taula i en el plànol de la Figura 3 (vegeu ordenació proposada):

<i>Cessió de sòl per a parc i jardí urbà</i>	<i>1.792,34 m²</i>	<i>9,90 %</i>
<i>Cessió de sòl per a equipaments</i>	<i>1.629,36 m²</i>	<i>9,00 %</i>
<i>Cessió de sòl per a vials</i>	<i>5.019,93 m²</i>	<i>27,74 %</i>
<i>Sòl d'aprofitament privat</i>	<i>9.653,69 m²</i>	<i>53,35 %</i>
<i>TOTAL UA-7</i>	<i>18.095,32 m²</i>	<i>100,0%</i>



Figura 3. Ordenació vigent i proposada per a la UA-7

UA-8

Segons s'indica a l'article 168 de les normes (article actualitzat en el text refós de 2007), la superfície de la unitat és de 8.007,06 m². D'aquests, es preveu la cessió de 2.219,45 m² (27,72%) per a vials i els 5.787,6 m² restants tenen la consideració de sòl d'aprofitament urbanístic privat, que suposen un 72,28% del total de superfície. L'ordenació vigent no contempla espais lliures públics o equipaments.

En aquest cas, l'àmbit de sòl urbà en situació de sòl rural que es delimita dins el polígon de la unitat s'incrementa a 8.155,99 m². Si bé s'exclou de la unitat el tram final del vial que, en l'actual ordenació, s'estenia cap a l'oest de l'àmbit, la nova delimitació inclou part del vial situat al límit sud de la UA-8 vigent, ja que està només parcialment executat.

El nou àmbit de la UA-8 es reordena de la següent manera:

- Malgrat l'ampliació de l'àmbit de la UA-8, es redueix el sòl d'aprofitament privat, tant en nombres absoluts (4.664,87 m²) com relatius (57,20%). Aquesta reducció es correspon a la disminució de superfície residencial en favor de nous espais lliures públics i equipaments. Per altra banda, 4.287 m² (el 52,56%) de sòl residencial IB-B es requalifiquen com a IB-C, amb la intenció de reduir el nombre d'habitatges i mantenir la tipologia pròpia del poble. 377,88 m² (el 4,63%) mantenen la qualificació pròpia de l'anterior ordenació (IB-B). La proposta suposa una forta disminució de l'edificabilitat, que passa de 7.822,08 m² de sostre edificable a 4.103,73 m². Per la seva banda, el nombre màxim d'habitatges baixaria de 101 a 25.
- Es redueix la superfície destinada a la xarxa viària, que passa dels 2.219,45 m² a 2.014,65 m², el que representa el 24,7% de la superfície total de l'àmbit de la nova

UA-8. Aquesta reducció en superfície es du a terme a partir de l'eliminació del vial que es preveia, en la ordenació vigent, que arrancava de l'eix principal de la unitat en direcció est-oest i que es projectava cap al sòl rústic. No obstant, la inclusió del vial executat al sud de l'actual UA-8 fa que la disminució de superfície viària no sigui tant notable.

- Es destinen 1090,71 m² (un 13,4 % de la superfície total de l'àmbit) a la qualificació d'un nou sistema local d'espai lliure públic situat a la part nord-oest de la unitat, en contacte amb el seu eix viari principal.
- Es destinen també 385,76 m² a la qualificació d'un nou sistema local d'equipaments (un 4,73% de la superfície total de l'àmbit), situat al nord-oest de la unitat, en contacte amb el nou espai lliure públic i el carrer de Sant Bartomeu.

En conjunt, la nova ordenació de la UA-8 quedaria resumida en la següent taula i en el plànol de la Figura 4 (vegeu ordenació proposada):

Cessió de sòl per a parc i jardí urbà	1.090,71 m ²	13,37 %
Cessió de sòl per a equipaments	385,76 m ²	4,73 %
Cessió de sòl per a vials	2.014,65 m ²	24,70 %
Sòl d'aprofitament privat	4.664,87 m ²	57,20 %
TOTAL UA-8	8.155,99 m²	100,00 %



Figura 4. Ordenació vigent i proposada per a la UA-8

4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017 I DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA

Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

Segons l'article 59 de la Llei 12/2017 qualsevol modificació dels instruments de planejament urbanístic, s'haurà d'ajustar a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Segons el previst a l'apartat 5, a més, a l'expedient hi haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries 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 *(vegeu l'apartat 10 de la present memòria i l'expedient administratiu de la modificació)*.

Seguint amb la Llei d'Urbanisme, s'estarà al disposat a l'article 59 sobre Modificació dels instruments de planejament urbanístic *(vegeu l'apartat segon d'aquesta memòria)*.

Així mateix, cal tenir en compte l'article 72 sobre àmbits de les actuacions.

Article 72. Àmbits de les actuacions

- 1. Els àmbits d'ordenació de les actuacions aïllades i edificatòries s'identifiquen en el planejament corresponent i l'execució s'estableix en els acords aprovatoris de les actuacions.*
- 2. L'àmbit de les actuacions urbanístiques que es duuguin a terme mitjançant unitats d'actuació, de conformitat amb el previst en l'article 23 d'aquesta llei, s'ha de delimitar de manera que aquestes unitats permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica corresponent.*
- 3. No es poden delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels terrenys indicats, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament urbanístic superiors al 15%.*
- 4. Els àmbits de les unitats d'actuació poden definir-se pels plans generals, plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com pel procediment de delimitació regulat en l'article 73 següent.*

Reglament General de la LOUS per a l'illa de Mallorca (RGLOUSM)

A l'article 171 del reglament s'inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels instruments de planejament urbanístic *(vegeu l'apartat segon d'aquesta memòria)*.

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 d'altres 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 sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals 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 un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable.

3. En sòl urbà, el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, i també per facilitar l'accessibilitat dels vianants a les xarxes viàries i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades. L'obtenció d'aquests sistemes, es pot dur a terme per expropiació quan l'immoble afectat no formi part d'un àmbit d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.”

Els articles 202 i següents regulen els àmbits d'execució i la delimitació d'unitats. La delimitació de les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8 compleixen els requisits de l'article 202.5 del RGLOUSM:

“Article 202 Àmbits de les actuacions d'execució

1. Els àmbits de les actuacions per a l'execució directa dels sistemes generals i de les actuacions aïllades seran els afectats per aquestes actuacions.

2. Les actuacions urbanístiques en àmbits de gestió integral s'han de dur a terme mitjançant unitats d'actuació, que s'han de delimitar de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície.

3. Les unitats d'actuació poden ser físicament discontinües i afectar totes les classes de sòl.

4. No es poden delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels indicats terrenys, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament superiors al 15 %.

5. Els àmbits de les unitats d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl que regula el planejament.

b) Que aquests àmbits estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; o, si escau, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.”

5 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTI I ALTRES INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

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

En cas de no introduir l'IUr, s'haurien d'aplicar els requisits d'atorgament de llicències en absència d'índex d'intensitat d'ús residencial.

Disposició transitòria sisena - Requisits d'atorgament de llicències en absència d'índex d'intensitat d'ús residencial (AP)

A les àrees d'ús residencial en sòl urbà que no tinguin índex d'intensitat d'ús residencial, en tant que aquest no s'estableixi, no s'atorgaran llicències urbanístiques que impliquin nous habitatges amb superfície construïda inferior a vuitanta metres quadrats (80 m²), excepte que estiguin acollides a qualsevol règim de protecció pública o estiguin ubicades a Palma, Calvià o als nuclis urbans de les ciutats d'Inca i de Manacor. En aquests casos la superfície construïda mínima serà de seixanta metres quadrats (60 m²).

Normes Subsidiàries de Consell

S'estarà al dispostat en els següents punts de les normes:

TÍTULO III.- ORDENACIÓN DE SISTEMAS

CAPÍTULO II.- RED VIARIA (1)

Artículo 88. DEFINICION.

- 1. Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas, bien sean propuestas por estas Normas Subsidiarias, procedentes de situaciones y planeamientos anteriores no modificados por las Normas Subsidiarias, o resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de estas Normas Subsidiarias.*
- 2. Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las manzanas y áreas libres de protección y las reservas por ampliación de los viales existentes.*

Artículo 89. RÉGIMEN DE LAS VÍAS PÚBLICAS DE SERVICIO Y SU ENTORNO.

- 1. Comprende:*
 - a) Las carreteras no incluidas vialidad segregada de ámbito general, y que son consideradas como tales en la citada Ley de Carreteras.*
 - b) Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.*
 - c) Los caminos de servicio de los que sean Titulares el Estado, sus entidades*
 - d) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio (Camino de establecedores).*
- 2. Régimen:*

En lo referente a proyectos, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las vías será, el correspondiente a la legislación vigente según el tipo de vía de que se trate, y en concreto,

 - a) A la Ley de Carreteras, mencionada, para las carreteras.*
 - b) Corresponderá al Ayuntamiento la citada gestión sobre la red interior de comunicaciones municipales.*

c) *Corresponderá a los Titulares la citada gestión sobre los caminos de servicio públicos o privados (Establecedores).*

3. *Anchos mínimos,*

a) *Para las carreteras, las indicadas por su Ley de Carreteras.*

b) *Para la red interior de comunicaciones municipales seis (6 m.) metros.*

c) *Para los caminos de servicio públicos o privados (Establecedores), cuatro (4 m.) metros.*

4. *Retranqueos, zonas de protección y donde queda prohibida la edificación.*

a) *Para las carreteras, las zonas de indicadas por la Ley de Carreteras, esto es la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a la arista de explanación y a una distancia de éstas de: a) veinticinco (25) metros en carreteras de cuatro (4) o más carriles, b) dieciocho (18) metros en las carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria y c) ocho (8) metros en las carreteras de dos (2) carriles de las redes local o rural. y queda prohibida la edificación como mínimo respecto de la autopista de Inca PM - 27 de veinticinco (25) metros medidos desde la arista exterior de la carretera, 23 metros a ambos lados del eje de las carreteras y a 33 metros de la intersección de los ejes de las carreteras en los cruces, en forma de círculo de 33 m. de radio, con centro en el punto de intersección de los ejes, excepto edificaciones consolidadas con diez arios de antigüedad.*

b) *Para la red interior de comunicaciones municipales doce (12 m.) metros del eje.*

c) *Para los caminos de servicio públicos o privados (Establecedores), doce (12 m.) metros del eje.*

CAPITULO III.- PARQUES Y JARDINES URBANOS (2)

Artículo 90. DEFINICIÓN.

Comprende los suelos destinados a zonas verdes en suelos urbanos. Serán de uso público y no edificables.

Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y construcciones accesorias, sin que estas últimas ocupen más del cinco por cien (5%) de la superficie.

TÍTULO IV.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO EN EL SUELO URBANO, ZONAS

CAPITULO III.- INTENSIVA BAJA ZONA.

Artículo 106. DEFINICIÓN.

Comprende el suelo urbano con desarrollo en manzanas, la edificación de las cuales, se ordena según las alineaciones de vialidad.

Artículo 107. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad vendrá definida por la profundidad edificable señalada en los planos de ordenación física del suelo urbano y la altura reguladora propia de la subzona, y/o la propia de equipamientos, en su caso según el artículo 91.

Artículo 108. TIPO DE ORDENACIÓN.

Será el de "edificación según alineaciones de vial".

Artículo 109. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones de edificación que se determinan a continuación regirán tanto para los edificios de nueva planta como para las obras de ampliación de la edificación existente que no esté afectada por un futuro destino a vial, jardín o parque urbano, dotaciones o equipamientos, o para destinarse a usos no admitidos por estas Normas.

2. Las condiciones de edificación que se determinan de manera gráfica en los planos, para cada frente de vial, son: la profundidad edificable y la altura, así como la separación de las edificaciones en las manzanas y la separación entre edificaciones en las esquinas.
3. Los valores específicos que se dan en cada parámetro son los siguientes:
 - a) Frente mínimo de parcela en la vía pública. (longitud mínima de fachada): ocho metros (8m). se incluyen las parcelas escrituradas anteriormente a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.
 - b) Altura máxima de la planta baja: tres metros cincuenta (3'50 m)
 - c) Altura reguladora y número máximo de plantas: Se establece según la subzona, la A o la B. Para la A diez metros (10 m) que corresponden a la planta baja más dos pisos (PB + 2) y para la B siete metros cincuenta centímetros (7'50 m) que corresponden a la planta baja más un piso (PB + 1).
 - d) Espacio libre interior de manzana: estos espacios, resultantes de disponer la profundidad edificable alrededor de la alineación de vial, deberán mantenerse libres de edificaciones como patios, jardines o huertos y podrán constituir la prolongación de una parcela edificada manteniendo la titularidad privada o mancomunarse y convertirse en espacio libre y colectivo y/o comunitario.
En planta baja, deberá dejarse libre de edificación el espacio interior de parcela, en todo lo ancho de la parcela y hasta su límite posterior, a partir de la máxima profundidad edificable. Se permitirá una ocupación del 20 % de la parcela destinada a uso no habitable, con un máximo de 25 m² y una altura máxima de 2' 5 m. adosada al límite posterior de parcela. Siempre deberá poder inscribirse circunferencia de 6 m de diámetro entre la profundidad edificable y la parte externa de la edificación adosada.
 - e) Profundidad edificable: se establece en los planos normativos E: 1/1.000 de ordenación física del suelo urbano.
 - f) Cuerpos y elementos de ocupación exterior cerrados o semicerrados. Los balcones podrán volar hasta 1/10 de la anchura del vial, con un máximo de un metro (1 m).
4. Condiciones de edificación de equipamientos: Los propios según el artículo 93

Artículo 110. CONDICIONES DE USO.

1. Vivienda: Se permite el uso de vivienda que será unifamiliar o plurifamiliar.
2. Residencial: Se permite el uso de vivienda comunitaria y de hoteles.
3. Comercial: se permite solamente en la planta baja y sin superar los ciento cincuenta metros (150 m).
4. Oficinas: Se permiten sin superar los 100 metros (100m).
5. Industria: Se permiten los grados de relación A, B y C, ver Artículo 78.
- 6 Sanitario: Se permite.
7. Religioso y cultural: se permite.
8. Recreativo: Se permite.
9. Deportivo: Se permite
10. Garaje-aparcamiento: se permite.
11. Servicios: Se permite.
12. Establecimiento público: se permite
13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido

Artículo 111. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN:

1. Las edificaciones deberán proyectarse de forma semejante a las existencias, conservando su tipología. Los agujeros serán resultado del proceso constructivo o de los usos interiores y procurarán mantener el mismo ritmo que las edificaciones próximas.
2. En la realización de los elementos que forman la estructura externa, quedan prohibidos los siguientes materiales y métodos o elementos constructivos:
 - Ladrillo visto.
 - Aplacados de mármol o de piedra.
 - Celosías de cristal y cerámicas,
 - Pavés de cristal tanto blanco como de colores.
 - Rebozados y pinturas que simulen piezas de piedra,
 - Rebozados de cal de color blanco o oscuro,
 - Hormigón visto,
 - La pizarra,
 - Elementos de fibrocemento,
 - Carpintería de hierro o aluminio,
 - Elementos de cerámica vidriada,
 - Pretils de balcones y terrados cerrados,
 - Cajas de persianas marcadas en fachada,
 - Persianas americanas, se utilizará la persiana mallorquina, libramientos de forjados a fachada vistos, y todos aquellos materiales que no encajen con el carácter del casco antiguo.
4. Podrán utilizarse por lo tanto los siguientes materiales, métodos, y elementos constructivos:
 - rebozados de colores claros (terrosos),
 - bajantes y canalones de zinc o hierro,
 - elementos de hierro en las barandas de los balcones (sencillos y sin florituras),
 - se mantendrán aquellos elementos característicos de la construcción tradicional.
5. No se permiten, en ningún caso, la colocación de puertas metálicas enrollables e industriales de otro tipo, en aperturas que den a la vía pública o a patios visibles.
6. Toda obra que precise reforma por nueva adaptación o ampliación, se hará conservando todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio y si aparecieran elementos ocultos que anteriormente estaban en el exterior, se procurará volverlos a su antigua función, armonizándolos con los nuevos elementos que se precisen para la nueva función para que se han reformado.
7. En las obras de nueva planta, por demolición o ruina de un antiguo edificio, se mantendrá todo lo posible, en carácter del antiguo edificio.

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com ja s'ha comentat les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8, a dia d'avui no s'han pogut executar i es troben en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada. Per altra banda, l'edificabilitat i la capacitat de població previstes resulten excessives i no es preveu una adequada dotació d'espais lliures públics i equipaments.

Per a la nova delimitació i reordenació dels àmbits de la modificació s'han establert els següents criteris:

1. **Compliment de la legislació sobrevinguda:** Atès que les unitats d'execució vigents es troben en situació de sòl urbà amb urbanització no consolidada, cal donar compliment a les disposicions de la DT11 de la LUIB i de l'article 2 del Decret Llei 9/2020.
2. **Xarxa viària i serveis urbanístics:** Cal que l'ordenació proposada afavoreixi la compleció de la xarxa viària preexistent, així com l'execució dels serveis urbanístics necessaris, millorant de forma significativa la connectivitat i mobilitat del nucli urbà, tant per als vehicles com per als vianants i bicicletes.
3. **Dotacions públiques:** Cal que es privilegiï l'espai públic sobre el sòl residencial d'aprofitament privat, minimitzant la superfície viària destinada al transit rodat i obtenint nous equipaments i espais lliures públics.
4. **Edificabilitat:** Cal reduir la pressió urbanística sobre el territori, adequant l'edificabilitat a unes expectatives de creixement sostenibles i establint paràmetres edificatoris que afavoreixin la coherència i continuïtat de la trama urbana existent.
5. **Viabilitat d'execució:** Cal que la delimitació de les unitats d'actuació tingui unes dimensions adequades i que el repartiment de càrregues i beneficis faciliti la seva viabilitat.
6. **Qualitat paisatgística:** La proposta haurà de comptar amb criteris de qualitat paisatgística, contribuint a la construcció d'espais urbans coherents, ben integrats i que conservin la tipologia tradicional entre mitgeres pròpia del nucli.
7. **Qualitat ambiental:** L'ordenació proposada ha d'afavorir un urbanisme més sostenible, reduint les expectatives de consum d'aigua i energia, així com la generació de deixalles i aigües residuals.
8. **Viabilitat econòmica:** Les actuacions previstes han de tenir un cost proporcionat i assumible pel pressupost municipal.

Partint dels criteris anteriors, i atès que només s'ha plantejat una sola proposta alternativa d'ordenació per a les unitats d'actuació, s'han avaluat les següents alternatives:

- **Alternativa 0.** Mantenir l'àmbit i ordenació de les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8 vigents en les NS de Consell (*vegeu ordenació vigent de les Figures 2, 3 i 4*)
- **Alternativa 1.** Proposta de modificació de les NS per a redelimitar i reordenar els àmbits de les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8 (*vegeu ordenació proposada de les Figures 2, 3 i 4*).

En relació als criteris establerts, les alternatives es valoren a continuació:

- 1) La nova proposta (Alternativa 1) dóna resposta al que disposa la DT11 de la LUIB i de l'article 2 del Decret Llei 9/2020, mentre que el manteniment de la situació actual (Alternativa 0) suposa el manteniment d'unes unitats d'execució en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada que, a dia d'avui, no resulten viables.
- 2) Les dues alternatives permeten la compleció de la xarxa viària existent, així com dels serveis urbanístics necessaris. No obstant, l'Alternativa 1 redueix considerablement la superfície viària mitjançant l'eliminació de culs de sac que tenien la vocació de facilitar el creixement urbà en el futur, la qual cosa no respon a les dinàmiques actuals. Els nous traçats proposats afavoreixen una mobilitat més sostenible, preveient les places d'aparcament necessàries i espais destinats a la mobilitat a peu o en bicicleta.
- 3) L'actual ordenació (Alternativa 0) no preveu cap espai dotacional (ni d'espais lliures públics ni d'equipaments). La nova proposta (Alternativa 1) preveu l'obtenció de tres nous espais lliures (un a cada unitat d'actuació) amb un total de 3.883,2 m², i dos nous equipaments públics a les unitats UA-7 i UA-8, de 1.629,4 m² i 385,8 m², respectivament.
- 4) L'edificabilitat prevista en l'ordenació vigent (de 30.792,33 m²) es redueix a 16.945,86 m² en l'Alternativa 1. La reducció del sòl residencial a favor de nous espais dotacionals i l'ús d'una nova qualificació intensiva baixa IB-C, suposa reduir a quasi a la meitat la pressió residencial sobre el territori, afavorint un creixement més sostenible i ben integrat en l'entorn.
- 5) L'execució de l'actual ordenació (Alternativa 0) suposa una gran despesa d'urbanització per part dels propietaris de les parcel·les que no afavoreix la participació dels particulars i petits propietaris, així com també un rendiment econòmic desproporcionat. La nova ordenació, mitjançant la reducció de la càrrega de viari, la cessió de terrenys per a dotacions públiques i l'aplicació de la nova qualificació intensiva baixa C en la nova proposta d'ordenació (Alternativa 1) pretén equilibrar els beneficis i les despeses per garantir la viabilitat de l'actuació amb un benefici raonable.
- 6) L'Alternativa 1, a diferència de l'ordenació vigent, preveu l'obtenció de nous espais públics de qualitat, ja siguin espais lliures com espai viari per a vianants, bicicletes o zones d'aparcament. En conjunt, la nova proposta destina una part important de la superfície de les unitats a nous espais oberts per als ciutadans, reduint la densitat edificada, esponjant el teixit urbà i conservant la tipologia edificatòria tradicional de cases entre mitgeres.
- 7) La reducció del sostre edificat i l'aplicació de la nova qualificació IB-C suposa una disminució en el nombre màxim d'habitatges previstos, de 384 en l'ordenació vigent (Alternativa 0) a 69 en la nova proposta (Alternativa 1). Conseqüentment, les expectatives de consum d'aigua i energia, així com de generació de deixalles i d'aigües residuals, podrien reduir-se prop del 80%.
- 8) Les dues alternatives són viables econòmicament en tant que el valor unitari del sòl, un cop descomptades les càrregues i els costos d'execució, permet obtenir grans beneficis en cas de materialitzar-se. No obstant, els valor del m² en la nova proposta (atès que se cedeixen espais dotacionals i es redueix el sostre edificable) mostra beneficis més moderats, per bé que els costos d'execució són molt inferiors.

En aquest sentit, des del punt de vista del benefici particular dels propietaris de les parcel·les, l'ordenació vigent seria més favorable en cas que poguessin fer front a les despeses d'execució de les obres i les càrregues urbanístiques associades.

A mode de resum, a continuació es fa una valoració comparativa de les alternatives estudiades:

Criteris	Alternatives	
	0	1
1. Compliment de la legislació sobrevinguda	*	***
2. Xarxa viària i serveis urbanístics	**	***
3. Dotacions públiques	*	***
4. Edificabilitat	*	**
5. Viabilitat d'execució	*	***
6. Qualitat paisatgística	*	***
7. Qualitat ambiental	*	**
8. Viabilitat econòmica	***	**
Aptitud	11	21

En base a l'anterior anàlisi, es conclou que l'Alternativa 1 és la més favorable.

La nova ordenació donaria compliment a les determinacions de la legislació sobrevinguda que regula els terrenys en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada. Permetria completar i connectar la xarxa viària preexistent, reduint la seva superfície a partir de l'eliminació de trams innecessaris i millorant la seva qualitat, afavorint la mobilitat a peu i en bicicleta. S'obtidrien nous espais lliures i equipaments públics en detriment de sòl residencial. S'aconseguiria així un teixit urbà més esponjat i saludable, recuperant la tipologia tradicional entre mitgeres pròpia del nucli de Consell. La reducció de l'edificabilitat i del nombre d'habitatges suposaria una menor pressió sobre el territori, disminuint les expectatives de consum d'aigua i energia, així com de generació d'aigües residuals i de deixalles. La reducció de la capacitat de població respecte l'ordenació vigent també suposaria una menor mobilitat generada. Finalment, l'Alternativa 1 resulta econòmicament viable i més fàcil d'executar ja que redueix els costos d'execució.

7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

7.1. ORDENACIÓ VIGENT

La definició, característiques i paràmetres edificatoris corresponents a la qualificació residencial intensiva baixa es defineixen al Capítol III del Títol IV de les NS (articles 106 a 111).

Artículo 106. DEFINICIÓN.

Comprende el suelo urbano con desarrollo en Manzanas, la edificación de las cuales, se ordena según las alineaciones de vialidad.

Artículo 107. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad vendrà definida por la profundidad edificable señalada en los planos de ordenación física del suelo urbano y la altura reguladora propia de la subzona, y/o la propia de equipamientos, en su caso según el artículo 91.

Artículo 108. TIPO DE ORDENACIÓN.

Será el de "edificación según alineaciones de vial".

Artículo 109. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- 1. Las condiciones de edificación que se determinan a continuación regirán tanto para los edificios de nueva planta como para las obras de ampliación de la edificación existente que no esté afectada por un futuro destino a vial, jardín o parque urbano, dotaciones o equipamientos, o para destinarse a usos no admitidos por estas Normas.*
- 2. Las condiciones de edificación que se determinan de manera gráfica en los planos, para cada frente de vial, son: la profundidad edificable y la altura, así como la separación de las edificaciones en las manzanas y la separación entre edificaciones en las esquinas.*
- 3. Los valores específicos que se dan en cada parámetro son los siguientes:*
 - a) Frente mínimo de parcela en la vía pública. (longitud mínima de fachada): ocho metros (8m). se incluyen las parcelas escrituradas anteriormente a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.*
 - b) Altura máxima de la planta baja: tres metros cincuenta (3'50 m)*
 - c) Altura reguladora y número máximo de plantas: Se establece según la subzona, la A o la B. Para la A diez metros (10 m) que corresponden a la planta baja más dos pisos (PB+2) y para la B siete metros cincuenta centímetros (7'50 m) que corresponden a la planta baja más un piso (PB+1).*
 - d) Espacio libre interior de manzana: estos espacios, resultantes de disponer la profundidad edificable alrededor de la alineación de vial, deberán mantenerse libres de edificaciones como patios, jardines o huertos y podrán constituir la prolongación de una parcela edificada manteniendo la titularidad privada o mancomunarse y convertirse en espacio libre y colectivo y/o comunitario.*

En planta baja, deberá dejarse libre de edificación el espacio interior de parcela, en todo lo ancho de la parcela y hasta su límite posterior, a partir de la máxima profundidad edificable. Se permitirá una ocupación del 20% de la parcela

destinada a uso no habitable, con un máximo de 25 m² y una altura máxima de 2'45 m. adosada al límite posterior de parcela. Siempre deberá poder inscribirse una circunferencia de 6 m de diámetro entre la profundidad edificable y la parte externa de la edificación adosada.

e) Profundidad edificable: se establece en los planos normativos E: 1/1.000 de ordenación física del suelo urbano.

f) Cuerpos y elementos de ocupación exterior cerrados o semicerrados.

Los balcones podrán volar hasta 1/10 de la anchura del vial, con un máximo de un metro (1 m).

4. Condiciones de edificación de equipamientos: Los propios según el artículo 93

Artículo 110. CONDICIONES DE USO.

- 1. Vivienda: Se permite el uso de vivienda que será unifamiliar o plurifamiliar.*
- 2. Residencial: Se permite el uso de vivienda comunitaria y de hoteles*
- 3. Comercial: Se permite solo en la planta baja y sin superar los ciento cincuenta metros (150m)*
- 4. Oficinas: Se permiten sin superar los 100 metros (100m)*
- 5. Industria: Se permiten los grados de relación A, B y C, ver artículo 78.*
- 6. Sanitario: Se permite*
- 7. Religioso y cultural: Se permite*
- 8. Recreativo: Se permite*
- 9. Deportivo: Se permite.*
- 10. Garaje-aparcamiento: Se permite.*
- 11. Servicios: Se permite.*
- 12. Establecimiento público: Se permite.*
- 13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido.*

Artículo 111. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

1. Las edificaciones deberán proyectarse de forma semejante a las existencias, conservando su tipología. Los agujeros serán resultado del proceso constructivo o de los usos interiores y procurarán mantener el mismo ritmo que las edificaciones próximas.

2. En la realización de los elementos que forman la estructura externa, quedan prohibidos los siguientes materiales y métodos o elementos constructivos:

- ladrillo visto.*
- aplacados de mármol o de piedra.*
- celosías de cristal y cerámicas,*
- Pavés de cristal tanto blanco como de colores.*
- rebozados y pinturas que simulen piezas de piedra,*
- rebozados de cal de color blanco o oscuro,*
- hormigón visto,*
- la pizarra,*
- elementos de fibrocemento,*
- carpintería de hierro o aluminio,*
- elementos de cerámica vidriada,*
- pretilos de balcones y terrados cerrados,*

*-cajas de persianas marcadas en fachada,
-Persianas americanas, se utilizará la persiana mallorquina,
-libramientos de forjados a fachada vistos, y todos aquellos materiales que no encajen con el carácter del casco antiguo.*

4. Podrán utilizarse por lo tanto los siguientes materiales. métodos, y elementos constructivos:

*-rebozados de colores claros (terrosos),
-bajantes y canelones de zinc o hierro,
-elementos de hierro en las barandas de los balcones (sencillos y sin florituras),
-se mantendrán aquellos elementos característicos de la construcción tradicional.*

5. No se permiten, en ningún caso, la colocación de puertas metálicas enrollables e industriales de otro tipo, en aperturas que den a la vía pública o a patios visibles.

6. Toda obra que precise reforma por nueva adaptación o ampliación, se hará conservando todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio y si aparecieran elementos ocultos que anteriormente estaban en el exterior, se procurará volverlos a su antigua función, armonizándolos con los nuevos elementos que se precisen para la nueva función para que se han reformado.

7. En las obras de nueva planta, por demolición o ruina de un antiguo edificio, se mantendrá todo lo posible, en carácter del antiguo edificio.

Per altra banda, les característiques i paràmetres edificatoris de les tres unitats d'actuació que són objecte de la present modificació puntual venen definits, respectivament, als articles 163, 167 i 168 de la Normativa, així com a la cartografia d'ordenació vigent, concretament als plànols III. Qualificació del sòl urbà (a escala 1:2.000), i als plànols V, VIII i IX de Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable (a escala 1:1.000).

Artículo 163. ÁREA ASISTEMÁTICA Nº.:3.

1. Ubicación.

Terrenos situados al final de la calle, Roser.

2. Superficie total.

La superficie total del arrea asistemática nº.:3 es de 4.351'11 m².

3. Ejecución urbanística.

<i>a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....</i>	<i>0'00 m²</i>	<i>0'00 %</i>
<i>b) Suelo de aprovechamiento privado.....</i>	<i>2.851'60 m²</i>	<i>65'54 %</i>
<i>c) Cesión de suelo para viales.....</i>	<i>1.499'51 m²</i>	<i>34'46 %</i>
<i>d) Aprovechamiento global o tipo.....</i>	<i>2.496'00 m²</i>	<i>57'36 %</i>

4. Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.

Se clasifica como Intensiva Baja B, por lo que se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 a 109).

5. Usos admitidos.

Los de la Intensiva Baja (Artículo 110)

Artículo 167. UNIDAD DE EJECUCION Nº.:7.

1. Ubicación.

Terrenos situados al final de la calle Gastón de Moncada.

2. Superficie total.

La superficie total de la unidad de ejecución nº.:7 es de 21.909'94 m².

3. Ejecución urbanística.

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	0'00 m²	0'00 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	15.899'71 m²	72'57 %
c) Cesión de suelo para viales.....	6.010'23 m²	27'43 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	20.243'13 m²	92'39 %

4. Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. Usos admitidos.

Los de la Intensiva Baja (Artículo 110)

6. Sistema de actuación.

El sistema de actuación , será el de gestión privada con las condiciones del artículo 54.3 de estas normas, y por los procedimientos reparcelativos o compensatorios., artículo 53.2, a cuyo sistema se refieren los artículos 10 y 11.

Artículo 168. AREA ASISTEMATICA Nº.:8.

1. Ubicación.

Terrenos que conforman un nuevo vial junto a la calle Fiol.

2. Superficie total.

La superficie total del área asistemática nº.:8 es de 8.007'06 m².

3. Ejecución urbanística.

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	0'00 m²	0'00 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	5.787'60 m²	72'28 %
c) Cesión de suelo para viales.....	2.219'45 m²	27'72 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	7.822'08 m²	97'68 %

4. Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. Usos admitidos.

Los de la Intensiva Baja B (Artículo 110)

7.2. ORDENACIÓ PROPOSADA

Es proposa:

- A. Modificar el capítol III, que regula la zona d'edificació residencial "Intensiva Baixa", conformat per els articles 106, 107, 108, 109, 110 i 111, per tal d'incorporar una nova subzona C. Es modifiquen, específicament els articles 106, 109 i 110, que queden redactats en els següents termes:**

Article 106. DEFINICIÓ.

Comprèn el sòl urbà que es desenvolupa en illes tancades, l'edificació de les quals s'ordena segons les alineacions a vial.

Es defineixen dins aquesta qualificació 3 subzones, A, B i C, amb paràmetres diferenciats segons alçada, ús, i nombre d'habitatges.

Article 109. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

1. Les condicions d'edificació que es determinen a continuació regiran tant per als edificis de nova planta com per a les obres d'ampliació de l'edificació existent que no estigui afectada per un futur destí a vial, jardí o parc urbà, dotacions o equipaments, o per destinar a usos no admesos per aquestes Normes.

2. Les condicions d'edificació que es determinen de manera gràfica en els plànols, per a cada front de vial, són: la profunditat edificable i l'alçada, així com la separació de les edificacions en les illes de cases i la separació entre edificacions en les cantonades.

3. Els valors específics que es donen en cada paràmetre són els següents:

- a) Façana mínima de parcel·la a la via pública: vuit metres (8m) per a les subzones A i B. I 7 metres (7m) per a la subzona C. S'inclouen les parcel·les escripturades anteriorment a l'aprovació inicial de les presents Normes Subsidiàries.*
- b) Alçada màxima de la planta baixa: tres metres cinquanta (3'50 m)*
- c) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: S'estableix segons la subzona, la A, la B o la C. Per a la A deu metres (10 m) que corresponen a la planta baixa més dos pisos (PB+2), per a la B i la C set metres cinquanta centímetres (7'50 m) que corresponen a la planta baixa més un pis (PB+1). Addicionalment, en la subzona C, es permet la construcció d'una segona planta o altell, amb una reculada mínima de 4,5 metres des de l'alineació de façana, que no podrà superar, en cap cas, una alçada total de deu metres d'alçada (10m).*
- d) Espai lliure interior d'illa: aquests espais, resultants de disposar la profunditat edificable al voltant de l'alineació de vial, s'han de mantenir lliures d'edificacions com patis, jardins o horts i podran constituir la prolongació d'una parcel·la edificada mantenint la titularitat privada o mancomunar i convertir-se en espai lliure i col·lectiu i/o comunitari.*

En planta baixa, haurà de deixar-se lliure d'edificació l'espai interior de parcel·la, en tot l'ample de la parcel·la i fins al seu límit posterior, a partir de la màxima profunditat edificable. Es permetrà una ocupació del 20% de la parcel·la destinada a ús no habitable, amb un màxim de 25 m² i una alçada màxima de 2'45 m. adossada a el límit posterior de parcel·la. Sempre s'haurà de poder inscriure una circumferència de 6 m de diàmetre entre la profunditat edificable i la part externa de l'edificació adossada.

- e) *Profunditat edificable: s'estableix en els plànols normatius E: 1/1.000 d'ordenació física del sòl urbà.*
- f) *Intensitat d'ús residencial: per a la subzona C es permet la construcció d'un habitatge per parcel·la.*
- g) *Cossos i elements d'ocupació exterior tancats o semitancats.*
Els balcons podran volar fins a 1/10 de l'amplada de vial, amb un màxim d'un metre (1 m).

4. *Condicions d'edificació d'equipaments: Els propis segons l'article 93.*

Article 110. CONDICIONS D'ÚS.

- 1. *Habitatge: Es permet l'ús d'habitatge, que podrà ser unifamiliar o plurifamiliar en les subzones A i B, i unifamiliar en la subzona C.*
- 2. *Residencial: Es permet l'ús d'habitatge comunitari i d'hotels, en les subzones A i B.*
- 3. *Comercial: Es permet només en planta baixa i fins a un màxim de 150 metres quadrats de superfície (150m²).*
- 4. *Oficines: Es permeten fins a un màxim de 100 metres quadrats de superfície (100m²).*
- 5. *Indústria: Es permeten els graus A, B i C, veure article 78.*
- 6. *Sanitari: Es permet*
- 7. *Religió i cultural: Es permet*
- 8. *Recreatiu: Es permet*
- 9. *Esportiu: Es permet.*
- 10. *Garatge-aparcament: Es permet.*
- 11. *Serveis: Es permet*
- 12. *Establiment públic: Es permet.*
- 13. *Qualsevol altre ús no contemplat queda expressament prohibit.*

B. Els articles 163, 167 i 168 de la normativa de les NS, relatius a les unitats d'actuació UA3, UA7 i UA8, de manera que es recullin els canvis realitzats:

Article 163. Unitat d'execució núm. 3

- 1. *Ubicació.*
Terrenys situats al final del carrer Roser.
- 2. *Superfície total.*
La superfície total de la unitat d'execució núm. 3 és de 4.082,14 m².
- 3. *Execució urbanística.*

a. Cessió de sòl per a parc i jardí urbà	1.000,16 m ²	24,50 %
b. Sòl d'aprofitament privat	1.942,52 m ²	47,59 %
c. Cessió de sòl per a vials	1.139,46 m ²	27,91 %
d. Sostre edificable	2.331,39 m ²	57,11 %
- 4. *Condicions d'edificació privada – Classificació de la zona.*

Es qualifica com a intensiva baixa C, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (articles 106-111).

5. Condicions dels espais lliures públics

Es garantirà l'accessibilitat universal d'acord amb l'establert a la llei 8/2017.

La zona verda haurà de mantenir, en la mesura del possible, els arbres existents i, per al nous enjardinament, s'utilitzarà vegetació autòctona i pròpia de la zona, afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat. No es permeten parterres de gespa.

S'evitaran els paviments durs i impermeables sempre que sigui possible, afavorint les cobertures vegetals i els paviments drenants. Les zones pavimentades no drenants no podran superar el 20%.

La il·luminació dirigirà la llum sempre cap a terra, utilitzant lluminàries de baix consum o fotovoltàiques.

6. Usos admesos.

Els de la Intensiva Baixa (article 110)

7. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de gestió privada amb les condicions de l'article 54.3 d'aquestes normes, i pels procediments reparcel·laris o compensatoris, article 53.2, al sistema dels quals es refereixen els articles 10 i 11.

Article 167. Unitat d'execució núm. 7

1. Ubicació.

Terrenys situats al final del carrer Gastón de Moncada.

2. Superfície total.

La superfície total de la unitat d'execució núm. 7 és de 18.095,32 m².

3. Execució urbanística.

a. Cessió de sòl per a parc i jardí urbà	1.792,34 m ²	9,90 %
b. Cessió de sòl per a equipaments	1.629,36 m ²	9,00 %
c. Sòl d'aprofitament privat	9.653,69 m ²	53,35 %
d. Cessió de sòl per a vials	5.019,93 m ²	27,74 %
e. Sostre edificable	10.510,74 m ²	58,09 %

4. Condicions d'edificació privada – Classificació de la zona.

Es qualifica com a intensiva baixa B i C, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (articles 106-111).

5. Condicions d'edificació pública – Classificació de la zona.

Es qualifica com a sòl dotacional d'equipaments, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (article 93).

6. Condicions dels espais lliures públics

Es garantirà l'accessibilitat universal d'acord amb l'establert a la llei 8/2017.

La zona verda haurà de mantenir, en la mesura del possible, els arbres existents i, per al nous enjardinament, s'utilitzarà vegetació autòctona i pròpia de la zona, afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat. No es permeten parterres de gespa.

S'evitaran els paviments durs i impermeables sempre que sigui possible, afavorint les cobertures vegetals i els paviments drenants. Les zones pavimentades no drenants no podran superar el 20%.

La il·luminació dirigirà la llum sempre cap a terra, utilitzant lluminàries de baix consum o fotovoltàiques.

7. Usos admesos.

Els de la Intensiva Baixa (article 110) i els corresponents als equipaments (article 91).

8. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de gestió privada amb les condicions de l'article 54.3 d'aquestes normes, i pels procediments reparcel·laris o compensatoris, article 53.2, al sistema dels quals es refereixen els articles 10 i 11.

Article 168. Unitat d'execució núm. 8

1. Ubicació.

Terrenys que conformen un nou vial juntament amb el carrer Fiol.

2. Superfície total.

La superfície total de la unitat d'execució núm. 8 és de 8.155,99 m².

3. Execució urbanística.

<i>a. Cessió de sòl per a parc i jardí urbà</i>	<i>1.090,71 m²</i>	<i>13,37 %</i>
<i>b. Cessió de sòl per a equipaments</i>	<i>385,76 m²</i>	<i>4,73 %</i>
<i>c. Sòl d'aprofitament privat</i>	<i>4.664,87 m²</i>	<i>57,20 %</i>
<i>d. Cessió de sòl per a vials</i>	<i>2.014,65 m²</i>	<i>24,70 %</i>
<i>e. Sostre edificable</i>	<i>4.103,73 m²</i>	<i>50,31 %</i>

4. Condicions d'edificació privada – Classificació de la zona.

Es qualifica com a intensiva baixa A i C, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (articles 106-111).

5. Condicions d'edificació pública – Classificació de la zona.

Es qualifica com a sòl dotacional d'equipaments, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (article 93).

6. Condicions dels espais lliures públics

Es garantirà l'accessibilitat universal d'acord amb l'establert a la llei 8/2017.

La zona verda haurà de mantenir, en la mesura del possible, els arbres existents i, per al nous enjardinament, s'utilitzarà vegetació autòctona i pròpia de la zona, afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat. No es permeten parterres de gespa.

S'evitaran els paviments durs i impermeables sempre que sigui possible, afavorint les cobertures vegetals i els paviments drenants. Les zones pavimentades no drenants no podran superar el 20%.

La il·luminació dirigirà la llum sempre cap a terra, utilitzant lluminàries de baix consum o fotovoltàiques.

7. Usos admesos.

Els de la Intensiva Baixa (article 110) i els corresponents als equipaments (article 91)

8. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de gestió privada amb les condicions de l'article 54.3 d'aquestes normes, i pels procediments reparcel·laris o compensatoris, article 53.2, al sistema dels quals es refereixen els articles 10 i 11.

C. Canvis en la cartografia:

- Es modifiquen i se substitueixen els següents plànols d'ordenació:

Plànols d'Ordenació	Escala
<i>Plànol III. Qualificació del sòl urbà</i>	E: 1:2.000
<i>Plànol V. Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol VIII. Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol IX. Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable</i>	E: 1:1.000

- S'incorporen els següents plànols específics de la Modificació Puntual:

Plànols d'Informació	Escala
<i>Plànol I-1. Característiques i ordenació vigent de l'àmbit de la UA-3</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol I-2. Característiques i ordenació vigent de l'àmbit de la UA-7</i>	E: 1:1.500
<i>Plànol I-3. Característiques i ordenació vigent de l'àmbit de la UA-8</i>	E: 1:1.000

Plànols d'Ordenació	Escala
<i>Plànol O-1. Ordenació de l'àmbit de la UA-3 (MP 2021)</i>	E: 1:500
<i>Plànol O-2. Ordenació de l'àmbit de la UA-7 (MP 2021)</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol O-3. Ordenació de l'àmbit de la UA-8 (MP 2021)</i>	E: 1:500
<i>Plànol O-4. Serveis urbanístics de l'àmbit de la UA-3 (MP 2021)</i>	E: 1:500
<i>Plànol O-5. Serveis urbanístics de l'àmbit de la UA-7 (MP 2021)</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol O-6. Serveis urbanístics de l'àmbit de la UA-8 (MP 2021)</i>	E: 1:500

8 ESTUDIS ECONÒMICS

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

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

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

8.1 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament i, en relació a l'informe de sostenibilitat econòmica diu el següent:

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

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

TITULARITAT DELS TERRENYS I OBTENCIÓ DEL SÒL

Els terrenys afectats per al modificació de normes (30.333,45 m²) són principalment de titularitat privada. Només 1.507,55 m² del conjunt de les 3 unitats són originalment sòls públics.

Així mateix, i atès que els 3 àmbits delimitats preveuen la seva gestió mitjançant el sistema de compensació, l'administració local no ha de obtenir prèviament aquests sòls i per tant, no es genera despesa sobre la hisenda pública.

BAREMS DE CONSTRUCCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT

Igualment, el cost de construcció de i posada en marxa de tot el sistema viari i els espais lliures que no formin part de la xarxa de sistemes generals municipals aniran a càrrec també de la junta de compensació que desenvolupi cada unitat, i per tant no generaran despesa sobre l'administració local.

Aniran a càrrec de l'ajuntament, per tant, només les despeses de construcció i posada en marxa dels equipaments públics i el manteniment anual de tots els sistemes – viari, equipaments, i espais lliures-.

Construcció, posada en funcionament i manteniment

Es preveuen els següents preus de construcció per a l'execució dels sistemes, segons els barems del COAIB i altres projectes i experiències semblants com a base per el càlcul de preus:

Equipaments:

Construcció: 550,00 €/m² construït

Posada en funcionament: 5% valor de construcció

Manteniment: 10€/m²

Espais lliures públics:

Manteniment: 3 €/m²

Xarxa viària:

Manteniment: 5€/m²

ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS :

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
Xarxa viària (8.174,0 m ²)	0	Execució: 0 € Posada en marxa: 0 € Manteniment: 408,7 €/anuals.	Execució: 4 anys des de l'aprovació definitiva.
Espais Lliures Públics (3.883,2 m ²)	0	Implantació: 0 € Posada en marxa: 0 € Manteniment: 116,50 €/anuals.	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de l'aprovació definitiva.
Equipaments públics (2.015,1 m ²)	0	Execució: 1.108.316,38 € Posada en marxa: 55.415,82 € Manteniment: 201,51 €/anuals.	Execució: 4 anys des de l'aprovació definitiva

A continuació s'inclou una taula resum de les despeses que haurà de costejar l'Ajuntament:

Tipus	Import €
Implantació (Equipaments)	1.108.316,38 €
Posada en funcionament (Equipaments)	55.415,82 €
Total (Equipaments)	1.163.732,20 €
Manteniment dels sistemes (€ / anuals)	726,71 €

INGRESSOS DERIVATS DE LA MODIFICACIÓ

L'execució de les unitats d'actuació que preveu aquesta modificació comporta, a més de les despeses esmentades fins ara, uns ingressos per l'ajuntament de Consell: uns ingressos puntuals derivats de les llicències dels projectes, i uns ingressos anuals que es corresponen amb els tributs sobre els béns immobles. Els primers constitueixen una aportació única que contribueix al pressupost municipal per l'execució dels sistemes a curt termini. Els tributs sobre els béns immobles són ingressos que es repeteixen anualment i, per tant, són les que han de cobrir les despeses de manteniment anuals, assegurant la sostenibilitat de l'actuació.

Ingressos per llicències de projectes.

Els ingressos per llicències de projectes derivats de la construcció dels habitatges que preveu aquesta modificació és corresponen, segons l'ordenança fiscal reguladora de la taxa per l'expedició de llicències urbanístiques de l'ajuntament de Consell, a l'1% dels costos estimats de construcció dels habitatges (166.470,46 €).

Els ingressos corresponents a l'impost sobre construccions (ICIO) són d'un 3,3% sobre el cost estimats de construcció dels habitatges (549.352,51€).

Ingressos per Imposts sobre Béns Immobles.

Els ingressos per l'impost sobre Béns Immobles, segons l'ordenança municipal, és del 0,651% sobre el valor de l'immoble. Atès que es preveu construir un total de 15.197,28 m² de sostre residencial i 1.748,58 m² de sostre residencial sota algun règim de protecció, i en base als valors de venda resultants de l'estudi de mercat de l'Annex II, els ingressos corresponents a IBI s'estimen en 183.857,25 €.

IMPACTE SOBRE L'HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL

PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2020

Despeses	€	%
OPERACIONS CORRENTS		
CAP1. Despeses de personal	1.372.962,74	33,4
CAP2. Despeses corrents	1.250.665,87	30,4
CAP3. Despeses Financeres	8.050,00	0,2
CAP4. Transferències corrents	370.010,20	9,0
Total d'operacions corrents	3.001.688,81	73,1
OPERACIONS DE CAPITAL		
CAP6. Inversions reals	1.106.526,34	26,9
CAP9. Passius financers	0,00	0,0
Total d'operacions de Capital	1.106.526,34	26,9
Total despeses	4.108.215,15	100,0

Ingressos	€	%
OPERACIONS CORRENTS		
CAP1. Impostos Directes	1.171.700,33	28,5
CAP2. Impostos Indirectes	100.000,0	2,4
CAP3. Taxes i altres ingressos	1.041.092,72	25,3
CAP4. Transferències corrents	1.079.579,15	26,3
CAP5. Ingressos patrimonials	34.067,16	0,8
Total d'operacions corrents		
OPERACIONS DE CAPITAL		
CAP7. Transferències de capital	681.775,79	16,6
Total d'operacions de capital	681.775,79	16,6
TOTAL INGRESSOS	4.108.215,15	100,0

Impacte en la despesa corrent

Les despeses corrents de les actuacions previstes són:

- 408,7 € (0,014%) per al manteniment de la nova xarxa viària.
- 116,5 € (0,004%) anuals per al manteniment dels nous Espais Lliures Públics.
- 201,5 € (0,007%) anuals per al manteniment dels nous equipaments.

Impacte en la despesa de capital

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb la implantació i posada en marxa dels nous equipaments. La despesa previsible serà de 1.163.732,20 €, com ja s'ha apuntat.

Les inversions reals anuals del municipi de Consell, segons el pressupost consultat de 2021, es preveuen en 1.106.526,34 €. L'execució de la modificació puntual suposaria, per tant, un 105,2% de la partida disponible per a l'any 2021. No obstant, s'ha de tenir en compte que al no tenir els equipaments un ús específic assignat, s'ha considerat un cost de construcció mitjà-elevat, que per a segons quins usos es veuria reduït en gran mesura. Així mateix, els sòls destinats a equipaments poden ser cedits per l'ajuntament a altres administracions locals o comunitàries per a la implantació d'equipaments i, per tant, no recauria sobre l'ajuntament la despesa d'implantació de l'ús dotacional.

No obstant això, i en el cas que l'ajuntament sigui l'encarregat d'executar i costejar l'equipament, l'ajuntament pot repartir la inversió en els pressuposts de diversos anys, o 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- o mitjançant subvencions i ajudes d'altres administracions superiors.

8.2 VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

L'article 47 de la LUIB descriu el contingut dels estudis econòmics del planejament i, en relació a la memòria de viabilitat econòmica estableix el següent:

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

El present apartat incorpora l'avaluació econòmica de les tres actuacions objecte d'aquesta modificació. S'aborda la viabilitat econòmica amb l'objectiu de demostrar la seva rendibilitat, tot d'acord amb la normativa estatal i autonòmica.

L'objectiu d'aquest anàlisi és, per tant:

- Demostrar la viabilitat econòmica de les actuacions, mitjançant la justificació l'execució del planejament genera un incentiu econòmic que afavoreix el seu desenvolupament.
- Assegurar el repartiment equitatiu d'aprofitaments entre diferents àmbits o sectors.

Avaluació econòmica de les actuacions:

En termes generals entenem que una actuació és viable econòmicament quan els ingressos que es desprenen de l'actuació són superiors a les càrregues o costos d'execució de la mateixa. Per tant, l'actuació urbanística serà viable quan el valor de sòl urbanitzat no edificat sigui superior al cost d'adquisició del sòl inicial més les càrregues d'urbanització de l'actuació.

La valoració d'aquestes unitats d'actuació s'ha dut a terme seguint l'establert a l'article 27 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, que determina el següent:

"1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento."

Per tant, s'hauran d'aplicar les regles establertes en el referit article 22 (Valoració en situació del sòl urbanitzat no edificat) que assenyala el següent:

"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por m² edificable del uso considerado.

Vv = valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m² edificable.

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente *K*, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = valor de la construcción en euros por m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En

cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.”

La prima de risc al fet que es refereix aquest article es determinen en l'annex IV del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, i es considera per a l'ús residencial el 8%

En aquest estudi, s'adopta la TLR publicada pel Banc d'Espanya en resolució de 2 de juny de 2021 i que es recull BOE núm.132, que determina el rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre 2 i 6 anys, de -0,350%

Valors de referència i estudi de mercat

S'ha realitzat un estudi de mercat dels habitatges de la zona de Consell per a poder establir el preu final dels habitatges resultants a partir de les dades d'un portal immobiliari (vegeu Annex II). Els valors de les mostres s'han homogeneïtzat per tal que refereixin a les característiques concretes de la tipologia residencial predominant de l'àmbit: l'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

Els criteris específics de ponderació han estat els següents:

- Tipologia: S'han ponderat les diferents ofertes en funció de les seves característiques tipològiques, tenint en compte factors com la tipologia i la qualitat de l'edificació o la tipologia urbanística.
- Superfície: S'homogeneïtzen les mostres en funció de la seva superfície total. Es té en compte que habitualment mostres de major superfície repercuteixen un preu menor per m² i que a menor superfície, a iguals característiques, repercuteixen valors majors.
- Estat: S'ha tingut en compte l'antiguitat i l'estat de conservació en el que es troba l'oferta comparativa, així com les reformes efectuades o el nivell objectiu d'habitabilitat.
- Situació: S'ha ponderat la localització de l'oferta en relació a la finca valorada, tant en funció a la distància física objectiva com en funció dels nivells relatius de connectivitat i serveis que li són propis.

D'aquest estudi s'ha obtingut un valor mitjà de 1.858,38 €/m².

Valor de venda de l'edificació subjecte a algun tipus de protecció

El valor de venda màxim de l'habitatge protegit en el règim general, d'acord amb l'ORDRE VIV/946/2008 per a Consell que es troba en zona geogràfica de protecció oficial B, es fixa en: 1.576,64 €/m² superfície útil. Per tal d'homogeneïtzar les diferents unitats de preus de venda s'aplica un coeficient de conversió m² st / m² sostre útil. Per

a aquest coeficient s'adopta el valor de referència 0,80. El valor unitari resultant per l'habitatge protegit és de 1.261,31 €/m².

Coeficient K

D'acord amb l'establert al RD1492/2011, pel coeficient K, de ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció s'ha adoptat el valor general de 1,4 per a l'ús d'habitatge lliure, i de 1,20 per a l'habitatge sotmès a algun tipus de protecció.

Valor de la construcció

Per al càlcul del valor de construcció de cadascun dels usos considerats, així com dels sistemes que s'inclouen en cada àmbit, s'ha pres com a referència el barem orientatiu del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (vegeu Annex II), resultant els següents valors:

Residencial lliure	1.003,07 €/m ²
Residencial protegit	802,45 €/m ²
Espai lliure públic (plaça)	120 €/m ²
Espai lliure públic (zona verda)	20 €/m ²
Xarxa viària	120 €/m ²

Resum de viabilitat

Seguint l'establert al reglament de valoracions (RD 1492/2011), i d'acord amb els criteris de càlcul que s'han explicat anteriorment, l'estudi de viabilitat (vegeu Annex II) conclou que les actuacions són econòmicament viables i que generen un benefici al promotor que incentivi el seu desenvolupament. Per tal de poder determinar aquesta viabilitat s'han analitzat els següents factors:

1. Que el preu resultant de sòl urbanitzat no edificat és superior al valor inicial de les parcel·les.
2. Que la càrrega d'urbanització per unitat d'aprofitament sigui inferior a 150€/ua

9 ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi. L'article 171 del Reglament General de Mallorca també preveu la necessitat d'incorporar aquest estudi matisant, novament, que només per aquells casos en què la finalitat específica ho requereixi.

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

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

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 desplaçaments diaris
Ús residencial	10 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Equipaments	20 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Espais lliures	5 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl

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

L'execució de l'ordenació proposada per a les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8 suposa l'obtenció de 3.883,2 m² destinats a nous espais lliures públics, 2.015,1 m² destinats a nous equipaments i 16.945,9 m² de sostre residencial. En base a les ràtios del Decret 344/2006, la mobilitat generada associada a les noves unitats seria de 2.292 desplaçaments diaris: 194 corresponents als nous espais lliures públics, 403 als nous equipaments i 1.695 als usos residencials.

Cal remarcar que el planejament vigent no comptava amb cap espai dotacional (ni espais lliures públics ni equipaments) i preveia 30.792,33 m² de sostre edificable d'ús residencial, que hagués generat 3.079 desplaçaments diaris.

Així doncs, si bé la proposta suposa un increment de la mobilitat del nucli de Consell, es considera un increment adequat i assumible, notablement inferior al que preveia el planejament vigent.

10 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.”

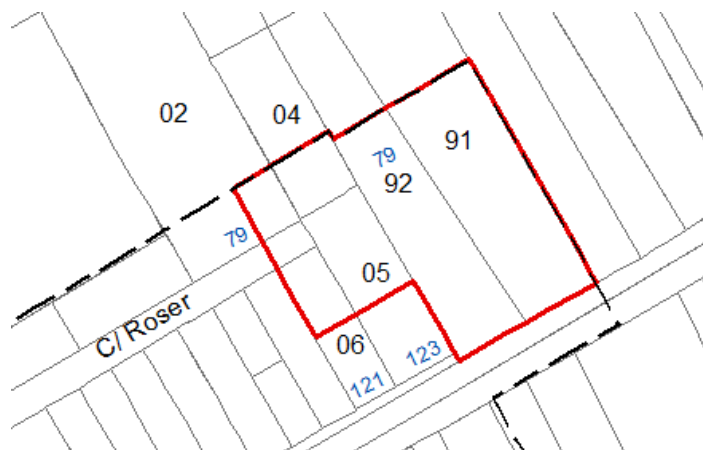
Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

“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.”

Els propietaris de les parcel·les afectades per la modificació puntual, són els següents:

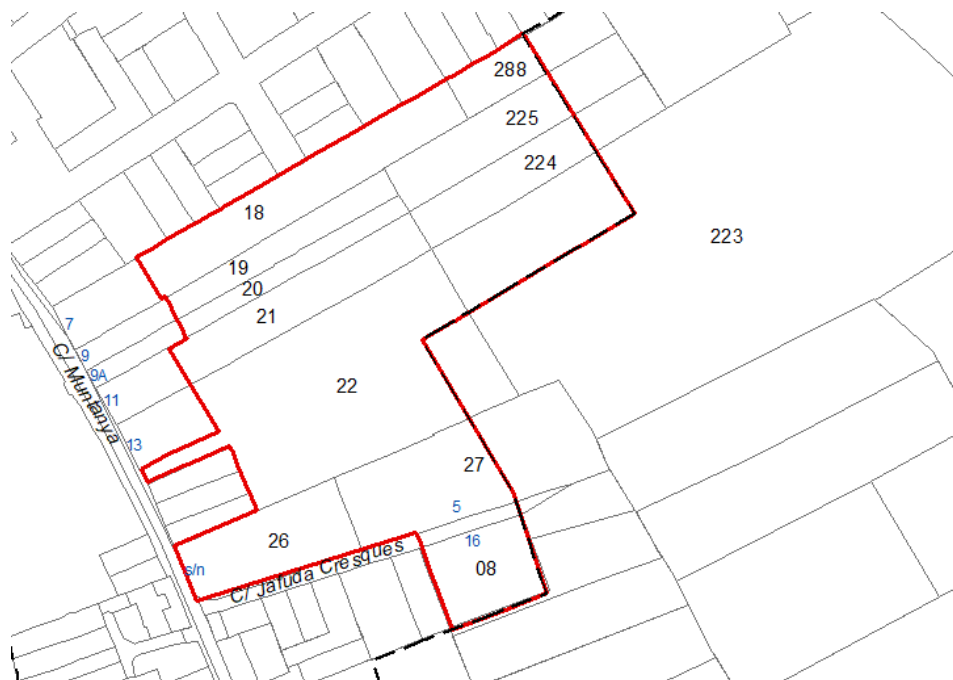
UA-3

Referència cadastral	Localització	Propietaris
07016A00100091	Sa Cabana	Juan Llabrés Company
07016A00100092	Sa Cabana	Rosa Guasp Serra
4515602DD8941N	C/ Roser 79	Francisco Javier Brugueros Masllorens
4515604DD8941N	C/ Roser s/n	Catalina Pol Vidal
4515605DD8941N	C/ Alcúdia 123	Catalina Pol Vidal
4515606DD8941N	C/ Alcúdia 121	Carmen Jardí Quevedo



UA-7

Referència cadastral	Localització	Propietaris
4210518DD8941S	C/ Muntanya 7	Gabriel Bartolomé Ramis Llabrés
4210519DD8941S	C/ Muntanya 9	Catalina Coll Sans
4210520DD8941S	C/ Muntanya 9A	Maria Magdalena Campins Fullana
4210521DD8941S	C/ Muntanya 11	Francisca Fiol Gelabert
4210522DD8941S	C/ Muntanya 13	Catalina Planas Ribas
4210526DD8941S	C/ Muntanya s/n	Antonio Company Borràs
4210527DD8941S	C/ Jafuda Cresques 5	Juan Coll Morro
4209608DD8941S	C/ Jafuda Cresques 16	Miguel Horrach Amengual
07016A00400223	Can Violet	Catalina Planas Ribas
07016A00400224	Can Violet	Francisca Fiol Gelabert
07016A00400225	Can Violet	Catalina Ordinas Bibiloni
07016A00400288	Can Violet	Juan Pol Pol



UA-8

Referència cadastral	Localització	Propietaris
3709111DD8930N	Sense nom S/N	Juana Isern Isern
3709112DD8930N	Sense nom S/N	Salvum 2014 SL
3709113DD8930N	Sense nom S/N	Francesc Xavier Gelabert Deyà
3709122DD8930N	C/ Sant Bartomeu 33	Catalina Pons Campins
3709123DD8930N	C/ Sant Bartomeu 33A	Antonio Amengual Bibiloni
3809901DD8930N	C/ Sant Bartomeu 31	Matías Sureda Morro
3809919DD8930N	Sense nom S/N	Maria Morro Bibiloni
3809920DD8930N	Sense nom S/N	M Maria Morro Bibiloni



11 RESUM EXECUTIU

El Reglament de la LOUS, en el seu article 82, preveu que la memòria d'una modificació puntual de planejament ha d'anar acompanyada d'un resum executiu.

La Llei 12/2017 LUIB, en el seu article 39 punt 2, estableix que les memòries de planejament municipal han d'incloure, entre d'altres:

(...)

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

OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la present modificació puntual és redelimitar i reordenar els àmbits de les unitats d'actuació UA-3, UA-7 i UA-8, que actualment es troben en situació de sòl urbà no consolidat, facilitant així l'execució dels serveis bàsics necessaris, un desenvolupament adequat i mesurat del sòl residencial i l'obtenció de noves dotacions d'espais lliures públics i equipaments.

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

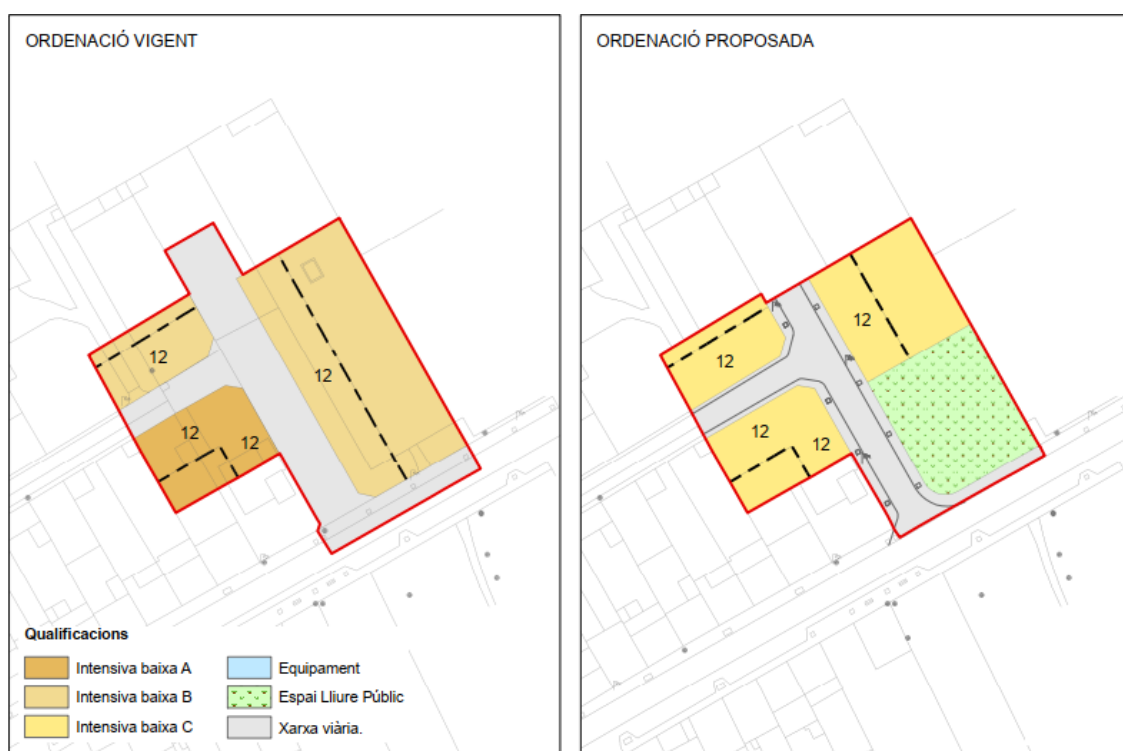
La modificació es divideix o afecta a tres àmbits diferenciats (UA-3, UA-7 i UA-8) que es situen a la perifèria del nucli urbà de Consell.



Localització dels àmbits de la proposta dins el nucli urbà de Consell.

Els canvis en la ordenació de la UA-3 quedarien resumits de la següent manera:

	Ordenació Vigent		Ordenació Proposada	
<i>Cessió de sòl per a parc i jardí urbà</i>	0,00 m ²	0,00 %	1.000,16 m ²	24,50 %
<i>Cessió de sòl per a vials</i>	1.499,51 m ²	34,46 %	1.139,46 m ²	27,91 %
<i>Sòl d'aprofitament privat</i>	2.851,60 m ²	65,54 %	1.942,52 m ²	47,59 %
TOTAL UA-3	4.351,11 m²	100,00%	4.082,14 m²	100,00 %
Edificabilitat	2.496,00 m²	57,36%	2.331,39 m²	57,11 %



Ordenació vigent i proposada per a la UA-3

Els canvis en la ordenació de la UA-7 quedarien resumits de la següent manera:

	Ordenació Vigent		Ordenació Proposada	
<i>Cessió de sòl per a parc i jardins</i>	00,0 m ²	00,0 %	1.792,34 m ²	9,90 %
<i>Cessió de sòl per a equipaments</i>	00,0 m ²	00,0 %	1.629,36 m ²	9,00 %
<i>Cessió de sòl per a vials</i>	6.010,23 m ²	27,57 %	5.019,93 m ²	27,74 %
<i>Sòl d'aprofitament privat</i>	15.899,71 m ²	72,57 %	9.653,69 m ²	53,35 %
TOTAL UA-7	21.909,94 m²	100,00 %	18.095,32 m²	100,0%
Edificabilitat	20.243,13 m²	92,39 %	10.510,74 m²	58,09 %



Ordenació vigent i proposada per a la UA-7

Els canvis en la ordenació de la UA-8 quedarien resumits de la següent manera:

	Ordenació Vigent		Ordenació Proposada	
Cessió de sòl per a parc i jardí urbà	0,00 m ²	0,00 %	1.090,71 m ²	13,37 %
Cessió de sòl per a equipaments	0,00 m ²	0,00 %	385,76 m ²	4,73 %
Cessió de sòl per a vials	2.219,45 m ²	27,72 %	2.014,65 m ²	24,70 %
Sòl d'aprofitament privat	5.787,60 m ²	72,28 %	4.664,87 m ²	57,20 %
TOTAL UA-8	8.007,06 m²	100 %	8.155,99 m²	100,00 %
Edificabilitat	7.822,08 m²	97,68 %	4.103,73 m²	50,32 %



Ordenació vigent i proposada per a la UA-8

CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

La modificació puntual proposa els següents canvis en la documentació de les NS vigents:

- Es modifica el capítol III del títol VI, específicament els articles 106, 109 i 110, relatius a la qualificació residencial intensiva baixa, per tal d'incorporar una nova subzona C.
- Es modifiquen els articles 163, 167 i 168 de la normativa de les NS, relatius a les unitats d'actuació UA3, UA7 i UA8, de manera que es recullin els canvis realitzats.
- Es modifiquen i se substitueixen els plànols d'ordenació III, V, VIII i IX, de delimitació i ordenació del sòl urbà i urbanitzable.
- S'incorporen plànols específics de la Modificació Puntual: 3 plànols d'informació (I-1, I-2 i I-3), de característiques i ordenació vigent de l'àmbit de les tres UA, i 6 plànols d'ordenació, d'ordenació i serveis urbanístics de les noves UA.

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

D'acord amb l'article 50 de la LUIB i els articles 138 i 139 del Reglament general de la LOUS per l'illa de Mallorca, es determina la suspensió durant el termini de dos anys o fins l'aprovació definitiva de la modificació la tramitació i aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe

d'autoritzacions i llicències urbanística per a usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

12 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

La present Modificació puntual de NS es compon dels següents documents:
El present document de Memòria de la Modificació Puntual de les NS de Consell va acompanyat de la següent documentació:

- Memòria informativa i justificativa de la modificació, que inclou, entre d'altres:
 - Proposta de nova ordenació
 - Estudis Econòmics: ISE i MVE
 - Annex de canvis normatius
- Document d'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada.
- Cartografia:

Plànols d'informació	Escala
<i>Plànol I-1. Característiques i ordenació vigent de l'àmbit de la UA-3</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol I-2. Característiques i ordenació vigent de l'àmbit de la UA-7</i>	E: 1:1.500
<i>Plànol I-3. Característiques i ordenació vigent de l'àmbit de la UA-8</i>	E: 1:1.000
Plànols d'ordenació	Escala
<i>Plànol III. Qualificació del sòl urbà</i>	E: 1:2.000
<i>Plànol V. Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable – Full 2</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol VIII. Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable – Full 5</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol IX. Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable – Full 6</i>	
<i>Plànol O-1. Ordenació de l'àmbit de la UA-3 (MP 2021)</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol O-2. Ordenació de l'àmbit de la UA-7 (MP 2021)</i>	E: 1:1.500
<i>Plànol O-3. Ordenació de l'àmbit de la UA-8 (MP 2021)</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol O-4. Serveis urbanístics de l'àmbit de la UA-3 (MP 2021)</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol O-5. Serveis urbanístics de l'àmbit de la UA-7 (MP 2021)</i>	E: 1:1.500
<i>Plànol O-6. Serveis urbanístics de l'àmbit de la UA-8 (MP 2021)</i>	E: 1:1.000

El document apte per a la seva aprovació inicial ha estat elaborat per l'equip del Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL, integrat per:

Aina Soler Crespí, *arquitecta i directora del treball*

Aleix Calsamiglia Reguant, *geògraf*

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

A Palma, a 04 d'octubre de 2021



Aina Soler Crespí

Arquitecta

En representació de l'equip redactor:

ANNEX I. NORMATIVA

Es proposa la modificació dels articles 106, 109, 110, 163, 167 i 168 de les NS, que quedarien redactats de la següent manera:

Article 106. DEFINICIÓ.

Comprèn el sòl urbà que es desenvolupa en illes tancades, l'edificació de les quals s'ordena segons les alineacions a vial.

Es defineixen dins aquesta qualificació 3 subzones, A, B i C, amb paràmetres diferenciats segons alçada, ús, i nombre d'habitatges.

Article 109. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

1. Les condicions d'edificació que es determinen a continuació regiran tant per als edificis de nova planta com per a les obres d'ampliació de l'edificació existent que no estigui afectada per un futur destí a vial, jardí o parc urbà, dotacions o equipaments, o per destinar a usos no admesos per aquestes Normes.

2. Les condicions d'edificació que es determinen de manera gràfica en els plànols, per a cada front de vial, són: la profunditat edificable i l'alçada, així com la separació de les edificacions en les illes de cases i la separació entre edificacions en les cantonades.

3. Els valors específics que es donen en cada paràmetre són els següents:

- a) Façana mínima de parcel·la a la via pública: vuit metres (8m) per a les subzones A i B. I 7 metres (7m) per a la subzona C. S'inclouen les parcel·les escripturades anteriorment a l'aprovació inicial de les presents Normes Subsidiàries.*
- b) Alçada màxima de la planta baixa: tres metres cinquanta (3'50 m)*
- c) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: S'estableix segons la subzona, la A, la B o la C. Per a la A deu metres (10 m) que corresponen a la planta baixa més dos pisos (PB+2), per a la B i la C set metres cinquanta centímetres (7'50 m) que corresponen a la planta baixa més un pis (PB+1). Addicionalment, en la subzona C, es permet la construcció d'una segona planta o altell, amb una reculada mínima de 4,5 metres des de l'alineació de façana, que no podrà superar, en cap cas, una alçada total de deu metres d'alçada (10m).*
- d) Espai lliure interior d'illa: aquests espais, resultants de disposar la profunditat edificable al voltant de l'alineació de vial, s'han de mantenir lliures d'edificacions com patis, jardins o horts i podran constituir la prolongació d'una parcel·la edificada mantenint la titularitat privada o mancomunar i convertir-se en espai lliure i col·lectiu i/o comunitari.*

En planta baixa, haurà de deixar-se lliure d'edificació l'espai interior de parcel·la, en tot l'ample de la parcel·la i fins al seu límit posterior, a partir de la màxima profunditat edificable. Es permetrà una ocupació del 20% de la parcel·la destinada a ús no habitable, amb un màxim de 25 m² i una alçada màxima de 2'45 m. adossada a el límit posterior de parcel·la. Sempre s'haurà de poder inscriure una circumferència de 6 m de diàmetre entre la profunditat edificable i la part externa de l'edificació adossada.
- e) Profunditat edificable: s'estableix en els plànols normatius E: 1/1.000 d'ordenació física del sòl urbà.*
- f) Intensitat d'ús residencial: per a la subzona C es permet la construcció d'un habitatge per parcel·la.*
- g) Cossos i elements d'ocupació exterior tancats o semitancats.*

Els balcons podran volar fins a 1/10 de l'amplada de vial, amb un màxim d'un metre (1 m).

4. *Condicions d'edificació d'equipaments: Els propis segons l'article 93.*

Article 110. CONDICIONS D'ÚS.

1. *Habitatge: Es permet l'ús d'habitatge, que podrà ser unifamiliar o plurifamiliar en les subzones A i B, i unifamiliar en la subzona C.*

2. *Residencial: Es permet l'ús d'habitatge comunitari i d'hotels, en les subzones A i B.*

3. *Comercial: Es permet només en planta baixa i fins a un màxim de 150 metres quadrats de superfície (150m2).*

4. *Oficines: Es permeten fins a un màxim de 100 metres quadrats de superfície (100m2).*

5. *Indústria: Es permeten els graus A, B i C, veure article 78.*

6. *Sanitari: Es permet*

7. *Religió i cultural: Es permet*

8. *Recreatiu: Es permet*

9. *Esportiu: Es permet.*

10. *Garatge-aparcament: Es permet.*

11. *Serveis: Es permet*

12. *Establiment públic: Es permet.*

13. *Qualsevol altre ús no contemplat queda expressament prohibit.*

Article 163. Unitat d'execució núm. 3

8. *Ubicació.*

Terrenys situats al final del carrer Roser.

9. *Superfície total.*

La superfície total de la unitat d'execució núm. 3 és de 4.082,14 m².

10. *Execució urbanística.*

e. Cessió de sòl per a parc i jardí urbà	1.000,16 m ²	24,50 %
f. Sòl d'aprofitament privat	1.942,52 m ²	47,59 %
g. Cessió de sòl per a vials	1.139,46 m ²	27,91 %
h. Sostre edificable	2.331,39 m ²	57,11 %

11. *Condicions d'edificació privada – Classificació de la zona.*

Es qualifica com a intensiva baixa C, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (articles 106-111).

12. *Condicions dels espais lliures públics*

Es garantirà l'accessibilitat universal d'acord amb l'establert a la Llei 8/2017.

La zona verda haurà de mantenir, en la mesura del possible, els arbres existents i, per al nous enjardinament, s'utilitzarà vegetació autòctona i pròpia de la zona, afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat. No es permeten parterres de gespa.

S'evitaran els paviments durs i impermeables sempre que sigui possible, afavorint les cobertures vegetals i els paviments drenants. Les zones pavimentades no drenants no podran superar el 20%.

La il·luminació dirigirà la llum sempre cap a terra, utilitzant lluminàries de baix consum o fotovoltàiques.

13. Usos admesos.

Els de la Intensiva Baixa (article 110)

14. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de gestió privada amb les condicions de l'article 54.3 d'aquestes normes, i pels procediments reparcel·laris o compensatoris, article 53.2, al sistema dels quals es refereixen els articles 10 i 11.

Article 167. Unitat d'execució núm. 7

9. Ubicació.

Terrenys situats al final del carrer Gastón de Moncada.

10. Superfície total.

La superfície total de la unitat d'execució núm. 7 és de 18.095,32 m².

11. Execució urbanística.

<i>f. Cessió de sòl per a parc i jardí urbà</i>	<i>1.792,34 m²</i>	<i>9,90 %</i>
<i>g. Cessió de sòl per a equipaments</i>	<i>1.629,36 m²</i>	<i>9,00 %</i>
<i>h. Sòl d'aprofitament privat</i>	<i>9.653,69 m²</i>	<i>53,35 %</i>
<i>i. Cessió de sòl per a vials</i>	<i>5.019,93 m²</i>	<i>27,74 %</i>
<i>j. Sostre edificable</i>	<i>10.510,74 m²</i>	<i>58,09 %</i>

12. Condicions d'edificació privada – Classificació de la zona.

Es qualifica com a intensiva baixa B i C, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (articles 106-111).

13. Condicions d'edificació pública – Classificació de la zona.

Es qualifica com a sòl dotacional d'equipaments, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (article 93).

14. Condicions dels espais lliures públics

Es garantirà l'accessibilitat universal d'acord amb l'establert a la llei 8/2017.

La zona verda haurà de mantenir, en la mesura del possible, els arbres existents i, per al nous enjardinament, s'utilitzarà vegetació autòctona i pròpia de la zona, afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat. No es permeten parterres de gespa.

S'evitaran els paviments durs i impermeables sempre que sigui possible, afavorint les cobertures vegetals i els paviments drenants. Les zones pavimentades no drenants no podran superar el 20%.

La il·luminació dirigirà la llum sempre cap a terra, utilitzant lluminàries de baix consum o fotovoltàiques.

15. Usos admesos.

Els de la Intensiva Baixa (article 110) i els corresponents als equipaments (article 91).

16. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de gestió privada amb les condicions de l'article 54.3 d'aquestes normes, i pels procediments reparcel·laris o compensatoris, article 53.2, al sistema dels quals es refereixen els articles 10 i 11.

Article 168. Unitat d'execució núm. 8

9. Ubicació.

Terrenys que conformen un nou vial juntament amb el carrer Fiol.

10. Superfície total.

La superfície total de la unitat d'execució núm. 8 és de 8.155,99 m².

11. Execució urbanística.

<i>f. Cessió de sòl per a parc i jardí urbà</i>	<i>1.090,71 m²</i>	<i>13,37 %</i>
<i>g. Cessió de sòl per a equipaments</i>	<i>385,76 m²</i>	<i>4,73 %</i>
<i>h. Sòl d'aprofitament privat</i>	<i>4.664,87 m²</i>	<i>57,20 %</i>
<i>i. Cessió de sòl per a vials</i>	<i>2.014,65 m²</i>	<i>24,70 %</i>
<i>j. Sostre edificable</i>	<i>4.103,73 m²</i>	<i>50,31 %</i>

12. Condicions d'edificació privada – Classificació de la zona.

Es qualifica com a intensiva baixa A i C, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (articles 106-111).

13. Condicions d'edificació pública – Classificació de la zona.

Es qualifica com a sòl dotacional d'equipaments, segons la cartografia, i s'edificarà en base a les seves condicions (article 93).

14. Condicions dels espais lliures públics

Es garantirà l'accessibilitat universal d'acord amb l'establert a la llei 8/2017.

La zona verda haurà de mantenir, en la mesura del possible, els arbres existents i, per al nou enjardinament, s'utilitzarà vegetació autòctona i pròpia de la zona, afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat. No es permeten parterres de gespa.

S'evitaran els paviments durs i impermeables sempre que sigui possible, afavorint les cobertures vegetals i els paviments drenants. Les zones pavimentades no drenants no podran superar el 20%.

La il·luminació dirigirà la llum sempre cap a terra, utilitzant lluminàries de baix consum o fotovoltàiques.

15. Usos admesos.

Els de la Intensiva Baixa (article 110) i els corresponents als equipaments (article 91)

16. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de gestió privada amb les condicions de l'article 54.3 d'aquestes normes, i pels procediments reparcel·laris o compensatoris, article 53.2, al sistema dels quals es refereixen els articles 10 i 11.

ANNEX II. TAULES DELS ESTUDIS ECONÒMICS

ESTUDI DE MERCAT

				Valor Oferta		
	Font	Nucli	tipus	Preu	m2	€/m2
1	idealista	Consell	casa unifamiliar entre mitgeres	450.000,00 €	340	1.323,53 €
2	idealista	Consell	pis	235.000,00 €	180	1.305,56 €
3	Idealista	Consell	dúplex unifamiliar	320.000,00 €	160	2.000,00 €
4	Idealista	Consell	edifici sencer assimilable a pis	250.000,00 €	200	1.250,00 €
5	Idealista	Consell	Pis	233.261,00 €	120	1.943,84 €
6	Idealista	Consell	casa unifamiliar entre mitgeres	190.000,00 €	190	1.000,00 €
7	Idealista	Consell	Pis	230.000,00 €	114	2.017,54 €
8	Idealista	Consell	Pis	137.000,00 €	130	1.053,85 €
9	Idealisra	Consell	Xalet aparellat	260.000,00 €	190	1.368,42 €
10	Idealista	Consell	Pis	165.000,00 €	100	1.650,00 €
11	Idealista	Consell	Casa de poble	430.000,00 €	165	2.606,06 €
12	Idealista	Consell	casa senyorial de poble	880.000,00 €	556	1.582,73 €
13	Idealista	Consell	Casa o xalet independent	860.000,00 €	620	1.387,10 €
15	Idealista	Consell	Casa de poble	240.000,00 €	230	1.043,48 €
16	Idealista	Consell	Pis a consell	377.000,00 €	150	2.513,33 €
17	Idealista	Consell	Casa de poble	355.000,00 €	200	1.775,00 €
19	Idealista	Consell	Xalet (aa/ casa de poble)	202.800,00 €	134	1.513,43 €
20	Idealista	Consell	Xalet aparellat (aa/casa de poble)	330.000,00 €	200	1.650,00 €
21	Idealista	Consell	Casa o xalet independent	395.000,00 €	165	2.393,94 €
22	Idealista	Consell	Pis a consell	235.000,00 €	124	1.895,16 €
				338.753,05 €	213,40	1.663,65 €

Valor Mercat

	€/m2	Tipologia	Superfície	Estat	Situació	€/m2
1	1.323,53 €	1,00	1,15	1,05	1,00	1.598,16 €
2	1.305,56 €	1,05	1,00	1,05	1,00	1.439,38 €
3	2.000,00 €	1,00	1,00	1,05	1,00	2.100,00 €
4	1.250,00 €	1,05	1,00	1,25	1,00	1.640,63 €
5	1.943,84 €	1,05	0,95	1,05	1,00	2.035,93 €
6	1.000,00 €	1,00	1,00	1,15	1,00	1.150,00 €
7	2.017,54 €	1,05	0,95	1,05	1,00	2.113,13 €
8	1.053,85 €	1,05	0,95	1,25	1,00	1.314,01 €
9	1.368,42 €	1,00	1,00	1,05	1,00	1.436,84 €
10	1.650,00 €	1,05	0,95	1,05	1,00	1.728,17 €
11	2.606,06 €	1,00	1,00	1,05	1,00	2.736,36 €
12	1.582,73 €	1,00	1,25	1,15	1,00	2.275,18 €
13	1.387,10 €	1,00	1,25	1,05	1,00	1.820,56 €
15	1.043,48 €	1,00	1,05	1,15	1,00	1.260,00 €
16	2.513,33 €	1,05	1,00	1,05	1,00	2.770,95 €
17	1.775,00 €	1,00	1,00	1,05	1,00	1.863,75 €
19	1.513,43 €	1,00	0,95	1,15	1,00	1.653,43 €
20	1.650,00 €	1,00	1,00	1,05	1,00	1.732,50 €
21	2.393,94 €	1,00	1,00	1,05	1,00	2.513,64 €
22	1.895,16 €	1,05	0,95	1,05	1,00	1.984,94 €
1.663,65 €		1.858,38 €				

QUADRE DE VALORS UNITARIS

valors de venda		€/m2 útil	€/m2 constr
Vv HPP	Residencial protegit	1576,64	1.261,31 €/m2 st
Vv HL-PI	Residencial lliure plurifamiliar		
Vv HL-Un	Residencial lliure unifamiliar		1.858,38 €/m2 st

Valors de Construcció de les edificacions

Vc HPP	Residencial protegit	802,45 €/m2 st
Vc HL-PI	Residencial lliure plurifamiliar	1003,07 €/m2 st
Vc HL-Un	Residencial lliure unifamiliar	1003,07 €/m2 st

Valors de construcció de l'urbanització

Costos urbanització XV	120,00 €/m2
Costos urbanització ELP_plaça	120,00 €/m2
Costos urbanització ELP_zona verda	20,00 €/m2

Valors de les indemnitzacions

0 €/m2 st

Mètode simplificat de càlcul COAIB (PEM)

Q	M	C	mòdul 2021		CTE
0,8	0,95	2	479,37	728,6424 €/m2 st	802,4538751 €/m2 st
1	0,95	2	479,37	910,803 €/m2 st	1003,067344 €/m2 st
1	0,95	2	479,37	910,803 €/m2 st	1003,067344 €/m2 st
1	1	0,25	479,37	119,8425 €/m2 st	
1	1	0,04	479,37	19,1748 €/m2 st	

UA-3

		VIGENT		PROPOSTA	
Superfície total		4.453,85	m2	4.082,14	m2
	sòl demanial	163,54	m2	92,27	m2
	sòl patrimonial	4.290,31	m2	3.989,87	m2
Sistemes		1.505,00	m2	2.139,62	m2
			33,79%		52,41%
	SL-ELP	0,00	m2	1.000,16	m2
	SL-EQ	0,00	m2	0,00	m2
	SL-XV	1.505,00	m2	1.139,46	m2
	Sistemes Generals	0,00	m2	0,00	m2
Aprofitament lucratiu		2.948,85		1.942,52	
			66,21%		47,59%
	Intensiva Baixa	2.948,85	m2 s	1.942,52	m2 s
	IB_a Edificable (3 plantes)	468,48	m2 s	0,00	m2 s
	IB_b Edificable (2 plantes)	1.108,49	m2 s	0,00	m2 s
	IB_c Edificable (2 plantes)	0,00	m2 s	1.165,69	m2 s
	IB_No edificable (0 plantes)	1.371,88	m2 s	776,83	m2 s
Edificabilitat					
	Residencial Intensiva baixa	3.622,40	m2 st	2.331,39	m2 st
	Edificabilitat residencial protegit	0%	0,00	0%	0,00
	Edificabilitat residencial lliure	100%	3.622,40	100%	2.331,39
	Nombre màxim d'habitatges (s/PTIM)	45,28	habg	29,14	habg
	IUR			9,00	habg
	Capacitat resid. màx. (habitants.)	113,20	habitants	23,00	habitants
Aprofitament urbanístic	(CP)	3.622,40	ua	2.331,39	ua
	Residencial protegit	0,77	0,00	0,00	ua
	Residencial lliure	1	3.622,40	2.331,39	ua
	Cessió aprofitament	15%	543,36	15%	349,71
	Dret Aprofitament urbanístic	85%	3.079,04	85%	1.981,68
Aprofitament urbanístic mitjà (Am= $\sum$ ua / Sup sòl patrimonial)				0,58	
Valors unitaris de repercussió (VRS = $V_v/k \cdot V_c$)					
	VRS (HPP)	1,2	248,64 €/m2st	0,77	248,64 €/m2st
	VRS (HLI)	1,4	324,35 €/m2st	1	324,35 €/m2st
VS Valor de sòl urbanitzat no edificat (VS = $E_i \cdot VRS_i$)					
	VS	1.174.908,06	€	756.174,11	€
	VS de dret	998.671,85	€	642.747,99	€
Valor del sòl, descomptats els deures i les càrregues pendents					
	VSo	721.616,05	€	356.613,36	€
	TLR 0,36%	-0,0036		-0,0036	
	PR 8,00%	0,0800		0,0800	
Valor residual unitari del sòl aportat		168,20	€/m2 s	89,38	€/m2 s
Càrrega d'urbanització		83,59	€/ua	134,14	€/ua
Despeses d'urbanització pendents de materialització, i altres deures i càrregues pendents					
	G = PEC * 1,4	257.391,12	€	265.825,56	€
PEM (Preu execució material)		183.850,80	€	159.559,16	€
	Cost urbanització Xarxa viària	180.600,00	€	136.734,68	€
	Cost urbanització Espais Lliures	0,00	€	20.003,20	€
	Seguretat i salut 1,8%	3.250,80	€	2.821,28	€
PEC (preu Execució Contrata)		183.850,80	€	189.875,40	€
	Despeses general i benefici industrial (GG+BI) 19,0%	34.931,65	€	30.316,24	€

UA-7		VIGENT			PROPOSTA		
Superfície total		21.991,70	m2		18.095,32	m2	
	sòl demanial	634,80	m2		178,24	m2	
	sòl patrimonial	21.356,90	m2		17.917,08	m2	
Sistemes		5.926,61	m2	26,95%	8.441,62	m2	46,65%
	SL-ELP	0,00	m2		1.792,34	m2	9,90%
	SL-EQ	0,00	m2		1.629,36	m2	9,00%
	SL-XV	5.926,61	m2		5.019,93	m2	27,74%
	Sistemes Generals	0,00	m2			m2	
Aprofitament lucratiu		16.065,09		73,05%	9.653,69		53,35%
	Intensiva Baixa	16.065,09	m2 s		9.653,69	m2 s	
	IB_b Edificable (2 plantes)	9.559,58	m2 s		1.140,95	m2 s	6,31%
	IB_c Edificable (2 plantes)		m2 s		4.114,42	m2 s	22,74%
	IB_b-c No edificable (0 plantes)	6.505,50	m2 s		4.398,32	m2 s	24,31%
Edificabilitat							
	Residencial Intensiva baixa	19.119,17	m2 st		10.510,74	m2 st	
	Edificabilitat residencial protegit 0%	0,00	m2 st		1.748,58	m2 st	
	Edificabilitat residencial lliure 100%	19.119,17	m2 st		8.762,16	m2 st	
Nombre màxim d'habitatges (s/PTIM)		238,99	habg		131,38	habg	
	IUR				53,00	habg	
Capacitat resid. màx. (habitants.)		597,47	habitants		133,00	habitants	
Aprofitament urbanístic (CP)		19.119,17	ua		10.102,60	ua	
	Residencial protegit 0,77	0,00	ua		1.340,44	ua	
	Residencial lliure 1	19.119,17	ua		8.762,16	ua	
	Cessió aprofitament 15%	2.867,88	ua		1.515,39	ua	
	Dret Aprofitament urbanístic	16.251,29	ua		8.587,21	ua	
Aprofitament urbanístic mitjà (Am= Σ ua / Sup sòl patrimonial)					0,56		
Valors unitaris de repercussió (VRS = Vv/k-Vc)							
		k					
	VRS (HPP)	1,2	248,64 €/m2st	0,77	248,64 €/m2st		0,77
	VRS (HLI)	1,4	324,35 €/m2st	1	324,35 €/m2st		1
VS Valor de sòl urbanitzat no edificat (VS = Ei · VRSi)							
	VS	6.201.214,42	€		3.276.731,82	€	
	VS de dret	5.271.032,26	€		2.785.222,05	€	
Valor del sòl, descomptats els deures i les càrregues pendents							
	VSo	3.972.704,32	€		1.620.078,60	€	
	TLR -0,36%	-0,0036			-0,0036		
	PR 8,00%	0,0800			0,0800		
Valor residual unitari del sòl aportat		186,02	€/m2 s		90,42	€/m2 s	
Càrrega d'urbanització		74,22	€/ua		126,05	€/ua	
Despeses d'urbanització pendents de materialització, i altres deures i càrregues pendents							
	G = PEC * 1,4	1.206.176,09	€		1.082.444,68	€	
PEM (Preu execució material)		723.995,25	€		649.726,70	€	
	Cost urbanització Xarxa viària	711.193,76	€		602.391,67	€	
	Cost urbanització Espais Lliures	0,00	€		35.846,74	€	
	Seguretat i salut 1,8%	12.801,49	€		11.488,29	€	
PEC (preu Execució Contrata)		861.554,35	€		773.174,77	€	
	Despeses general i benefici industrial (GG+BI) 19,0%	137.559,10	€		123.448,07	€	

UA-8		VIGENT			PROPOSTA		
Superfície total		8.113,21	m2		8.155,99	m2	
	sòl demanial	793,13	m2		1.237,04	m2	
	sòl patrimonial	7.320,08	m2		6.918,95	m2	
Sistemes		2.092,12	m2	25,79%	3.491,12	m2	42,80%
	SL-ELP	0,00	m2		1.090,71	m2	13,37%
	SL-EQ	0,00	m2		385,76	m2	4,73%
	SL-XV	2.092,12	m2		2.014,65	m2	24,70%
	Sistemes Generals	0,00	m2		0,00	m2	
Aprofitament lucratiu		6.021,09		74,21%	4.664,87		57,20%
	Intensiva Baixa	6.021,09	m2 s		4.664,87	m2 s	
	IB_a Edificable (3 plantes)	71,20	m2 s		0,00	m2 s	0,00%
	IB_b Edificable (2 plantes)	3.918,59	m2 s		188,77	m2 s	2,31%
	IB_c Edificable (2 plantes)	0,00	m2 s		2.051,87	m2 s	25,16%
	IB_a-b-c No edificable (0 plantes)	2.031,30	m2 s		2.424,23	m2 s	29,72%
Edificabilitat							
	Residencial Intensiva baixa	8.050,77	m2 st		4.103,73	m2 st	
	Edificabilitat residencial protegit	0%	0,00	m2 st	0,00	m2 st	
	Edificabilitat residencial lliure	100%	8.050,77	m2 st	4.103,73	m2 st	
Nombre màxim d'habitatges (s/PTIM)		100,63	habg		51,30	habg	
IUR					25,00	habg	
Capacitat resid. màx. (habitants.)		251,59	habitants		63	habitants	
Aprofitament urbanístic (CP)		8.050,77	ua		4.103,73	ua	
	Residencial protegit	0,77	0,00	ua	0,00	ua	
	Residencial lliure	1	8.050,77	ua	4.103,73	ua	
	Cessió aprofitament	15%	1.207,61	ua	615,56	ua	
	Dret Aprofitament urbanístic		6.843,15	ua	3.488,17	ua	
Aprofitament urbanístic mitjà (Am= $\sum ua / \text{Sup sòl patrimonial}$)					0,59		
Valors unitaris de repercussió (VRS = $Vv/k \cdot Vc$)							
		k					
	VRS (HPP)	1,2	248,64	€/m2st	0,77	248,64	€/m2st
	VRS (HLI)	1,4	324,35	€/m2st	1	324,35	€/m2st
VS Valor de sòl urbanitzat no edificat (VS = $Ei \cdot VRSi$)							
	VS		2.611.229,00	€		1.331.026,86	€
	VS de dret		2.219.544,65	€		1.131.372,83	€
Valor del sòl, descomptats els deures i les càrregues pendents							
	VSo		1.761.229,43	€		650.206,06	€
	-						
	TLR 0,36%		-0,0036			-0,0036	
	PR 8,00%		0,0800			0,0800	
Valor residual unitari del sòl aportat		240,60	€/m2 s		93,97	€/m2 s	
Càrrega d'urbanització		62,22	€/ua		128,15	€/ua	

Despeses d'urbanització pendents de materialització, i altres deures i càrregues pendents				
G = PEC * 1,4	425.785,23	€	447.014,83	€
PEM (Preu execució material)	255.573,37	€	268.316,23	€
Cost urbanització Xarxa viària	251.054,39	€	241.757,76	€
Cost urbanització Espais Lliures	0,00	€	21.814,17	€
Seguretat i salut 1,8%	4.518,98	€	4.744,29	€
PEC (preu Execució Contrata)	304.132,31	€	319.296,31	€
Despeses general i benefici industrial (GG+BI) 19,0%	48.558,94	€	50.980,08	€
Indemnitzacions				
Habitatge unifamiliar aïllat sup.	172	m2		
any construcció	1930		91	antiguitat (anys)
any reforma	1997			
antiguitat	1963,5		58	
Coefficient Corrector β	0,5395			
Valor de reposició (VR)	1349,90592	€/m2		
(VF)	134,990592	€/m2		
Vi = VR-(VR-VF)*B	694,4591005	€/m2		
PEM	958,74	€/m2		
GG i BI 19,0%	182,1606	€/m2		
Honoraris Tècnics 10,0%	95,874	€/m2		
Seguretat i Salut 1,8%	17,25732	€/m2		
Taxes, Tributs, i llicències 10,0%	95,874	€/m2		

ANNEX III. CARTOGRAFIA