

AJUNTAMENT DE PORRERES



MODIFICACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT I
ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

**ANNEX A L'APROVACIÓ AMB EXPOSICIÓ PÚBLICA DE
L'ESMENA DE DEFICIÈNCIES (18/12/17)**

MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial.

Abril 2019

ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ	2
1.1	ASPECTES GENERALS	2
1.2	ANTECEDENTS	2
1.3	TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA DEL PLA	4
1.4	CONTINGUT DE L'ANNEX	5
1.5	AUTORIA TÈCNICA	6
2.	JUSTIFICACIÓ	7
3.	ADAPTACIÓ AL PTM	8
4.	CANVIS PROPOSATS	10
5.	LES XIFRES DE L'ADAPTACIÓ	18
5.1	LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	18
5.2	SÒL URBÀ	18
5.3	ESPAIS LLIURES PÚBLICS	20
5.4	EQUIPAMENTS	22
5.5	CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, SEGONS EL DECRET 2/1996	23
6.	INFORMACIÓ ECONÒMICA COMPLEMENTÀRIA	25
6.1	ACTUACIONS AÏLLADES	25
6.2	UNITATS D'ACTUACIÓ	26

1. INTRODUCCIÓ

1.1 ASPECTES GENERALS

El terme municipal de Porreres es troba situat a l'interior-sud de la comarca del Pla de Mallorca. Limita a llevant amb el terme de Felanitx, a migjorn amb el de Campos, a gregal amb el de Vilafranca, a ponent amb el de Llucmajor i a tramuntana amb el de Montuïri i Sant Joan. Té una extensió de 87 km² i una població (2016) de 5.339 habitants.

Pel que fa a les activitats econòmiques presents al municipi cal destacar la importància que tenen totes aquelles vinculades al món de la construcció. El sector de la construcció aglutina un 65,24 % de les activitats industrials. Això ens dona una mostra de la importància d'aquest sector en l'economia del municipi de Porreres.

Com a mostra de l'anterior podem prendre el nombre de treballadors afiliats a la seguretat social (juliol 2017). El 54% es dedicava al sector serveis, el 23% al sector de la construcció, l'11% al sector industrial i el 12% a l'agricultura. Destaca el pes que encara té l'agricultura al municipi, amb un bon nombre d'activitats relacionades amb la transformació i comercialització dels productes agraris.

Porreres compta amb 184 places d'allotjament turístic distribuïdes en 6 establiments bàsicament hotels rurals i de turisme d'interior (Conselleria de Turisme, any 2016).

Els principals espais naturals del terme es localitzen a les serres orientals del terme (puig des Avencs, serra de sa Mesquida, Monti-sion), les quals pertanyen a l'ANEI nº 32 Massís de Randa. El municipi compta amb un lloc d'importància comunitària (LIC), la Cova Nova de Son Lluís.

El patrimoni cultural, històric i arqueològic és molt notable, destacant l'església parroquial, l'església de Santa Creu, l'església de Sant Felip Neri, l'oratori de l'Hospitalet, el monestir de Monti-sion, a més dels nombrosos molins, possessions i creus de terme.

Finalment, introduir que l'urbanisme del municipi es regula mitjançant unes Normes Subsidiàries aprovades per la CIUM el dia 9 i 16 de gener de 1998, no adaptades, doncs, a les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT) i tampoc al Pla Territorial de Mallorca.

1.2 ANTECEDENTS

El municipi de Porreres va aprovar el seu darrer planejament general amb la Revisió de Normes Subsidiàries, en data de la CIUM de 9 i 16 de gener de 1998, no adaptades, doncs, a les principals lleis i normes d'ordenació del territori com són la llei del Sòl Rústic, les DOT i el PTM.

S'han dut a terme poques modificacions de planejament general des d'ençà, algunes aprovades definitivament i d'altres que no s'han arribat a aprovar definitivament, havent-ne aturat la seva tramitació i, per tant, que quedaran recollides per la present Adaptació, d'acord al seu interès específic, si escau.

Cal destacar l'aprovació, el 7 d'abril de 2006, de la modificació puntual per a la Reclassificació de Sòl Apte per a Urbanització Industrial (BOIB núm. 62, de 29/04/06).

El sòl urbanitzable industrial fou objecte d'una nova modificació puntual aprovada definitivament el 25 d'octubre de 2013 (BOIB núm. 150, de 31/10/13).

L'Ajuntament de Porreres acordà al mateix any una suspensió de l'atorgament de llicències urbanístiques parcial per termini d'un any publicada al BOIB núm. 102 de data 22-07-2006. Aquesta suspensió afectava als actes edificatoris o de canvi d'ús que impliquessin la implantació de més de tres habitatges a un mateix solar o edifici inclòs al sòl urbà.

Amb posterioritat a l'aprovació del planejament, s'ha aprovat definitivament el **Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM)**, el 13 de desembre de 2004 (BOCAIB núm. 188, 31/12/2004) que defineix el nou model territorial per a tota l'illa, assolint objectius globals i particulars per a cada municipi. A la disposició addicional tercera d'aquest PTM s'obligava, així mateix; als Ajuntaments a adaptar-se al PTM en un termini màxim de dos anys.

Des de l'1 de gener de 2005, el PTM vincula els instruments de planejament urbanístic general municipal en tots aquells aspectes en què sigui predominant l'interès públic de caràcter supramunicipal. Els objectius generals del PTM són:

- a) Millorar la qualitat de vida dels ciutadans.
- b) Disposar d'una estructura espacial adequada que permeti aconseguir un desenvolupament socioeconòmic compatible amb la utilització racional dels recursos naturals.
- c) Garantir la protecció i la millora del medi ambient.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la revisió o la modificació (article 154.2 del Reglament de Planejament Urbanístic).

El concepte de revisió està determinat a l'article 154.3 del Reglament de Planejament Urbanístic com *"l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivats per l'elecció d'un model territorial distint o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació, o per esgotament de la capacitat del Pla"*.

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 154.4, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per modificació del planejament general, com qualsevol alteració de les determinacions del Pla que no pugui ser considerada com revisió del mateix pla, encara que l'esmentada alteració dugui canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl.

El present document s'ha de considerar com una Adaptació de les Normes Subsidiàries de Porreres ja que no implica canvis importants en l'estructura general i orgànica del municipi, de fet no es classifica cap nou sector de sòl urbanitzable ni es produeixen grans canvis de classificació del sòl. Els petits canvis que s'introdueixen es tramitaran com una sèrie de modificacions puntuals dintre del mateix procés.

Pel que fa a l'adaptació al PTM (*Disposició addicional tercera*) aquesta norma no especifica cap tipus de tramitació específica, limitant-se a establir els terminis (dos anys). Sí que s'assenyala, que amb motiu de l'Adaptació es pot dur a terme una revisió substantiva del model urbanístic general municipal.

L'objectiu instrumental últim de la present Adaptació consisteix en la transformació de les NS en un instrument actualitzat quant a compliment de les determinacions i terminologia de la legislació urbanística vigent, especialment del PTM i dels Plans Directors Sectorials aprovats amb posterioritat a les NS actualment vigents.

1.3 TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA DEL PLA

El present document s'ha sotmès a un procés de tramitació administrativa marcat per successives passes que assenyalen el Reglament de Planejament Urbanístic en els seus articles 123 i següents.

- **Avanç de la Modificació de les NS i adaptació al PTM.** L'Avanç de l'Adaptació de les Normes Subsidiàries fou aprovat pel Ple de la Corporació en sessió extraordinària celebrada el 14 de novembre de 2006. L'exposició pública tengué lloc durant un mes (BOIB núm. 15 de 30/01/2007).
- Reunió amb la Comissió Balear de Medi Ambient per definir **l'abast de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental**. Aquesta reunió va tenir lloc dia 7 de març de 2007.
- La documentació de la **Modificació de les NS i adaptació al PTM** va ser **aprovada inicialment** per la corporació municipal celebrada el 5 de maig de 2007. Aquesta es va publicar al BOIB núm. 72 de 2007 (15/05/07) amb una posterior correcció d'errors publicada al BOIB nº 74 (19/05/2007).
- La **fase d'exposició pública i de consultes a les administracions afectades** es va iniciar dia 16 de maig de 2007 i es va perllongar per un termini de tres mesos. Durant aquest termini els particulars afectats i les administracions afectades varen poder formular les seves al·legacions i emetre els seus informes.
- **Acord de conformitat amb la Memòria Ambiental** del ple de la CMAIB de 3 de maig de 2012.
- **Aprovació amb exposició pública de 25/03/2013.**
- **Acord de conformitat amb la documentació complementària a la memòria ambiental. 12 de març de 2014.**
- **Acord de la CIOTU de suspensió de l'aprovació definitiva (30/10/2015).** La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada el 30 d'octubre de 2015, va prendre l'acord següent:

“Atès l'expedient relatiu a l'adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca de les normes subsidiàries de planejament del municipi de Porreres i varies modificacions puntuals, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió Insular acorda:

1er.- *Suspendre les esmentades modificacions i l'adaptació de normes subsidiàries per tal que s'esmenin les següents deficiències que es relacionen agrupades per blocs temàtics: (...)*

2n- *Tot considerant que el conjunt de les deficiències observades en el punt anterior, malgrat no impliquin l'establiment d'un model territorial diferent, comporten en tot cas la*

introducció de modificacions substancials de naturalesa estructural en el planejament proposat, resultant necessària l'adaptació i modificacions puntuals a un nou tràmit d'informació pública. Així mateix es considera adient assenyalar que, a banda de l'afectació de les deficiències assenyalades a concrets documents gràfics i escrits, caldrà efectuar les oportunes correccions amb la resta de documentació concordant com l'informe de sostenibilitat ambiental, la memòria ambiental i l'acord de l'òrgan ambiental sobre dita memòria"

- **Aprovació de l'esmena de deficiències de 18 de desembre de 2017** (BOIB núm. 3, 6 de gener de 2018). En aquella aprovació, es deixen en **suspens aquells terrenys que tenien la classificació de sòl urbà i es trobaven en situació de sòl rural**. Es tracta dels àmbits que quedaren delimitats a la cartografia adjunta a aquella documentació com actuacions en suspensió segons el Decret Llei 1/2016.

1.4 CONTINGUT DE L'ANNEX

L'annex està integrat per la següent documentació:

- a) El present document de **memòria** que inclou la justificació dels canvis d'ordenació de les cinc zones delimitades.

És l'instrument bàsic per a la interpretació de les Normes en el seu conjunt i opera supletòriament per resoldre les discrepàncies entre altres documents o entre distintes determinacions, si resulten insuficients per això les disposicions de les Normes.

També opera com un instrument d'interpretació perquè l'Ajuntament pugui resoldre sobre l'oportunitat d'autoritzar, amb les necessàries garanties d'objectivitat, transparència i equitat, tot allò que no estant expressament prohibit o no autoritzat per les Normes pugui ser permès en base als objectius i criteris de les NS.

S'han recalculat les xifres del Pla, per tal de garantir que se segueixen complint els estàndards mínims de zona verda per habitant. Per últim, s'inclou un apartat de documentació econòmica del Pla en referència, únicament, a les modificacions que s'efectuen.

El contingut de la memòria complementarà i substituirà el de la memòria justificativa i el de la documentació econòmica del Pla quan es faci l'aprovació provisional.

- b) Els **plànols de qualificació de sòl urbà**, on es plasmen les determinacions gràfiques del Pla per a les cinc zones delimitades. Per a la resta de sòl urbà que apareix en els plànols, es transposa (de manera simplificada) l'ordenació aprovada el 18/12/2017. D'aquesta manera es vol deixar clar que s'exposaran al públic els cinc àmbits de l'annex.

Es tracta de cinc plànols a escala 1/1.000 que estableixen la zonificació del sòl, l'assignació d'usos detallats i règim edificatori propis de cada zona, els àmbits del planejament de desenvolupament, la delimitació dels usos dotacionals i espais lliures, tant els de caràcter local, com els sistemes generals. Per la seva major precisió, pròpia de la seva escala, prevaldran sempre sobre la resta de plànols en allò que es refereix a les seves

determinacions i continguts específics. A part de la qualificació (que serà sobre solars) hi ha d'haver unitats d'actuació i límits dels plans especials.

El contingut dels cinc plànols s'integrarà en els plànols corresponents de les sèries de sòl urbà i sòl rústic, quan es faci l'aprovació provisional de les NS.

- c) Les **Normes Urbanístiques** constitueixen el cos regulador específic de l'ordenació urbanística del municipi de Porreres. Prevalen sobre la resta de documents per tot allò que s'estableix sobre desenvolupament, gestió i execució del planejament i pel que fa al règim jurídic propi de les distintes categories de sòl i dels aprofitaments públics o privats admissibles sobre el mateix.

S'inclou un document amb les normes, les fitxes d'Actuacions Aïllades i d'Unitats d'Actuació modificades. Quan es faci l'aprovació provisional, s'incorporarà aquest contingut a la normativa.

1.5 AUTORIA TÈCNICA

El document d'annex a l'aprovació amb exposició pública de l'esmena de deficiències de l'acord de la CIOTU de 30/10/2015 de l'Adaptació de les Normes Subsidiàries ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL, durant els mesos de febrer, març i abril de 2019. L'equip que ha redactat el document està integrat per:

- Maria Gómez Llabrés, arquitecta superior
- Maria Magdalena Pons Esteva, llicenciada en Dret i geògrafa.

2. JUSTIFICACIÓ

L'expedient d'Adaptació de les NS de Porreres al Pla Territorial de Mallorca i modificacions es troba actualment en tramitació. La Comissió Insular del Territori i Urbanisme en sessió celebrada dia 30 d'octubre de 2015, va prendre l'acord de suspensió de l'expedient fins que s'esmenin les deficiències que es relacionen a l'informe.

Mitjançant acord del Ple de data 18/12/2017 es va acordar sotmetre a exposició pública els documents que integren les esmenes de deficiències de l'expedient de modificació de les Normes Subsidiàries per a l'adaptació al Pla Territorial de Mallorca per un termini de quaranta-cinc dies hàbils, des de la seva publicació en Butlletí Oficial de les Illes Balears (6/01/2018).

En aquesta aprovació, es deixaren dues zones en suspensió, sòls urbans en situació de sòl rural, segons el Decret Llei 1/2016. La Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, aprovada el 29 de desembre, en la seva disposició transitòria onzena estableix que aquestes zones passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada. Es permet que aquests terrenys mantinguin la seva condició com a sòl urbà sense urbanització consolidada, passin a sòl urbanitzable o a sòl rústic. Des de l'Ajuntament, es planteja mantenir aquestes àrees com a sòl urbà sense urbanització consolidada, delimitant diverses unitats d'actuació, tal com es proposada en la documentació de l'aprovació provisional (respecte de la qual s'emeté Declaració Ambiental Estratègica).

Així mateix, arran de l'exposició pública, diverses al·legacions qüestionaren la viabilitat de la unitat d'actuació UA-07. Des de l'Ajuntament es vol plantejar una reordenació de l'àmbit, per treure de la delimitació les edificacions ja consolidades, ja que dificulta l'execució de la proposta.

Per últim, fetes les consultes pertinents, s'acorda corregir la cartografia per incloure un tram de la Ronda de l'Estació en sòl urbà, de manera que els terrenys contigus dins sòl urbà adquiririen la condició de solar. En contraprestació, se cedeix un ELP al final del carrer Dolçor. També es corregeix la delimitació del camí de sa Pedrera, sense que aquesta delimitació suposi cap increment d'edificabilitat.

Per últim, es planteja la necessitat de retornar a la qualificació d'equipament l'SGEL contigu als equipaments (uns 14.468 m²). La disminució d'ELP es veu compensada per la delimitació d'una altra zona verda al nord-est de la ronda. Es tracta d'uns terrenys que en l'aprovació de 2017 es desclassificaven i passaven a sòl rústic.

3. ADAPTACIÓ AL PTM

TÍTOL I. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS SOBRE CREIXEMENT.

Creixement turístic, residencial o mixt. Normes 6 i 7 del PTM.

La norma 6 del PTM estableix que Porreres pot classificar com a nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a urbanitzar destinat a ús residencial, turístic o mixt un màxim de 15,34 Ha.

La norma 7 estableix que el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a urbanitzar destinat a ús residencial, turístic o mixt haurà d'ubicar-se dins l'Àrea de Transició de futur creixement urbà (AT-C) definida en els plànols d'ordenació del PTM.

En el plànols 699-8 de la sèrie de sòl rústic es delimiten set àrees AT-C per al nucli de Porreres.

En el marc de la present Modificació i Adaptació de les NS de Porreres al PTM no es classifica cap nou sector de sòl urbanitzable i tan sols es produeixen creixements en sòl urbà per destinar-los a ELP o a equipament. El creixement de sòl urbà destinat a Sistema General d'Equipaments de l'AA-01, és de 1,45 ha. Així mateix, 0,88 hectàrees es qualifiquen com a ELP inclosa a les UA-02-1, UA-02-2 i UA-18. El creixement del sòl urbà, es fa amb l'objectiu de la consecució d'una gran zona d'equipaments i d'ELP a l'entrada del poble per la carretera de Montuïri, la qual es configura com una ampliació del Parc Municipal d'Esports i la zona d'equipaments educatius, connectant aquesta zona cap al sud on produeix la connexió amb la trama residencial del poble.

En el mateix temps també es produeixen diferents reclassificacions a sòl rústic de sòls urbans vigents, que queden recollides a la modificació 4. Es tracta, en primer lloc, d'una reclassificació de 565 m² d'un vial al carrer Jaume II. En segon lloc, es reclassifiquen part dels terrenys al carrer Nou antiga UA-6 (1.555 m²). Finalment, es reclassifiquen 8.576 m² de l'antiga UA-7, al nord-est de la ronda. Per tant, es preveu una superfície reclassificada a rústic de 1,07 ha.

La diferència entre les dues xifres, de creixement i decreixement, és d' 1,26 hectàrees.

Cal assenyalar que de les 15,34 ha permeses pel PTM per a classificar com a nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a urbanitzar destinat a ús residencial, turístic o mixt s'esgoten únicament 1,26. Per tant de les 15,34 ha quedarien en 14,08 ha.

L'ordenació del nou sòl de creixement (SG EQ AA-01) complirà les determinacions de la Norma 7.2 relativa a la integració amb l'entorn i la coherència formal. Segons aquesta norma la proposta de creixement haurà de justificar-se mitjançant l'estudi i complimentació dels punts següents:

- a. Implantació del nucli urbà atenent a la situació que té aquest en el territori, concretament en el seu relleu topogràfic.*
- b. Topografia circumdant al nucli urbà la qual, amb independència del nucli, condiona, degut als accidents topogràfics del territori, el seu creixement.*

- c. Principals visuals del nucli antic, atenent a les característiques d'aquest i la seva preservació, entenent-se que aquestes estan condicionades tant per la implantació del nucli com per la topografia circumdant.*
- d. Situació del nucli antic respecte de l'entorn, atenent a la seva ubicació respecte a la resta del nucli, els límits del qual poden ser amb el sòl rústic o amb la trama urbana envoltant.*
- e. Tendència natural del creixement del nucli urbà, atenent a la seva inserció i a la colmatació de la trama urbana existent i ja dotada dels serveis urbanístics.*

El nucli urbà de Porreres es situa a una zona de poca pendent, de manco del cinc per cent, característica que també té l'àrea de creixement. Per aquest motiu la topografia de la zona de creixement per al SG EQ (AA-01) no constitueix un criteri que limiti la ubicació. En canvi el creixement proposat compleix la condició e) ja que la zona escollida es troba entre el nucli urbà i la zona d'equipaments existents, de la qual el nou creixement constitueix una ampliació lògica.

CAPÍTOL II. ALTRES DISPOSICIONS.

Delimitació de sòls urbans. Norma 10 del PTM.

A part de recollir i delimitar amb precisió el sòl urbà existent de les NS vigents, aquesta adaptació no preveu cap creixement urbà residencial per consolidació de l'edificació. En canvi, es reclassifiquen a rústic aquells terrenys que per la seva configuració no permetrien tanmateix el seu desenvolupament urbanístic (10.230 m²) i una altra part es qualifica com a ELP (8.538 m²). Es tracta dels terrenys que quedaran al costat nord-est de la ronda

Condicó de llicències d'obra i execució de la urbanització, segons el tipus de consolidació del sòl, definició de solar i requisits mínims per a entendre completa la urbanització del sòl. Normes 11 i 12 del PTM.

A les normes urbanístiques del planejament municipal s'introdueixen aquests requisits inclosos al PTM. Concretament a la part relativa a les Ordenança de les zones homogènies, capítol de determinacions generals, s'introdueix l'article 129. *Condicions per poder edificar en els diferents tipus de sòl.*

En aquest article es distingeixen dues seccions, que donen compliment a les Normes 11 i 12 del PTM:

- Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada.
- Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.

4. CANVIS PROPOSATS

1. Ordenació de l'àmbit suspès Ronda Nord.

Es tracta d'un dels dos àmbits que en l'aprovació de desembre de 2017 es deixaven en suspensió, segons el Decret Llei 1/2016. Atès que la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, aprovada el 29 de desembre, en la seva disposició transitòria onzena estableix que aquestes zones passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, es permet que aquests terrenys mantinguin la seva condició com a sòl urbà sense urbanització consolidada, passin a sòl urbanitzable o a sòl rústic.



Fotografia 1. S'observa com ja s'han iniciat les obres de la Ronda.

Es recupera la delimitació de les UA-02-1, UA-18 i UA-02-2 de l'aprovació provisional en la part lucrativa i s'inclou part de la zona verda situada al nord de la ronda. La part més septentrional de l'ELP passa a EQ-E (Esportiu) i s'obtindrà a través d'una actuació aïllada. Els canvis es resumeixen en els següents punts:

- Es modifica l'àmbit i la qualificació de l'AA-01, que passa d'ELP a equipament esportiu (14.468 m²).
- Es modifica l'àmbit de l'AA-2 (3.372 m²), ja que una part queda inclosa en les 3 UA.
- Es redelimiten les UA-02-1, UA-18 i UA-02-2 per a incloure la zona verda situada al nord del vial de ronda (abans AA-01) i part del citat vial (abans AA-2). Respecte a la proposta de l'aprovació provisional, canvia la qualificació d'una zona ELP que passa a viari per a vianants (UA-02-1) i la parcel·la qualificada com a SI (serveis industrials) passa a Residencial Intensiva

(PB+1) a la UA-02-2. La capacitat de població d'aquesta zona és de 446 habitants.

- d. Es delimita una zona d'aparcament de 1.012 m² a la UA-02-1, contigua a la ronda. Al tractar-se d'una qualificació innexistent en les normes, es crea un segon apartat a l'article 112 sobre aparcaments.

2. Aparcaments: Comprèn els espais d'ús públic, annexos a la xarxa viària, destinats a estacionar-hi vehicles tipus turisme o motocicletes o a la guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions. Únicament s'hi permeten les construccions i instal·lacions al servei de l'aparcament.

Condicions d'implantació d'aparcaments:

- Per al còmput de les places d'estacionament resultants s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats.

- El seu disseny procurarà fer una intervenció mínima quant a moviment de terres respectant el desnivell original i mantenir sempre que sigui possible els marges existents en el terreny per aconseguir una major integració paisatgística i un menor impacte visual.

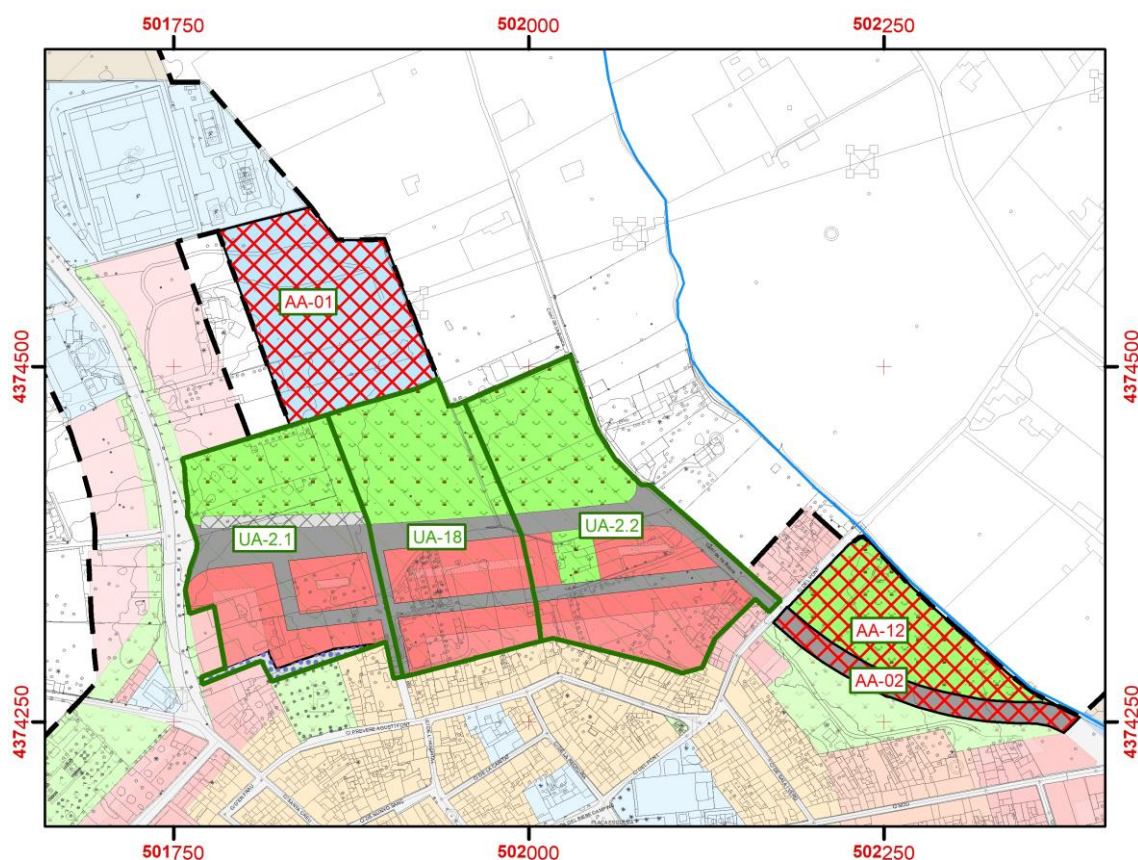
- S'haurà de fer un estudi detallat de pendents i de radis per tal d'adequar-ho al desnivell del terreny.

- S'exigirà la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb distribució homogènia en tota la superfície.

- Excepcionalment a les àrees d'aparcament de superfície superior a 1.000 m² es permetrà substituir els arbres per marquesines cobertes amb plaques fotovoltaiques sempre que s'adoptin mesures de correcció de l'impacte paisatgístic. Aquestes instal·lacions no computaran com a superfície construïda ni com a ocupació.

- Els paviments dels espais que no estiguin dedicats a la circulació dels vehicles hauran de ser de materials drenants per aconseguir una màxima infiltració d'aigua als aqüífers.

- e. Per compensar la reducció de superfície d'ELP de l'AA-01, es delimita una nova AA (AA-12), de 8.538 m², en terrenys que es desclassificaven en la proposta en tramitació.
- f. Es modifica l'article 91, sobre Condicions d'ús en zona intensiva, per tal que s'admetin els magatzems vinculats a l'ús industrial. D'aquesta manera, s'evitarà que quedi fora d'ordenació l'activitat existent a la UA-02-2.



Mapa 1. Ordenació proposada a l'àmbit suspès de la zona nord.

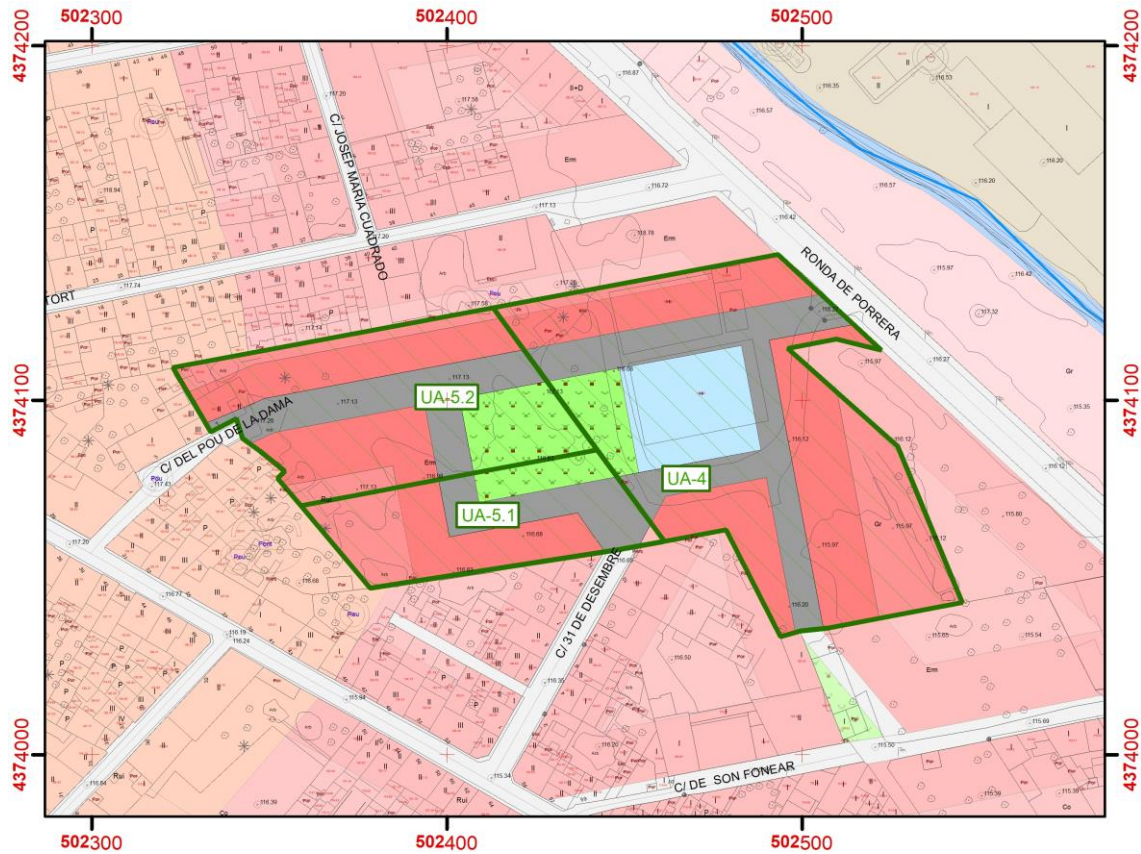
2. Ordenació de la zona suspesa Ronda de Porrera

Es tracta d'un dels dos àmbits que en l'aprovació de desembre de 2017 es deixaven en suspensió, segons el Decret Llei 1/2016. Atès que la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, aprovada el 29 de desembre, en la seva disposició transitòria onzena estableix que aquestes zones passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, es permet que aquests terrenys mantinguin la seva condició com a sòl urbà sense urbanització consolidada, passin a sòl urbanitzable o a sòl rústic.

Per aquest àmbit, es recupera l'ordenació de les UA-4, UA-5.1 i UA-5.2 (aprovació provisional). Aquestes unitats permeten tancar la trama urbana situada entre la Ronda i els carrers Pou de la Dama i 31 de Desembre. Així mateix augmentarà la dotació d'espais lliures públics i d'equipaments públics de la zona. La capacitat de població d'aquesta zona és de 146 habitants.



Fotografia 2. Imatge dels terrenys des del carrer 31 de desembre.



Mapa 2. Ordenació proposada a l'àmbit suspès de la ronda de Porrera

3. Reordenació carrer Illes Balears

S'inclou el carrer Illes Balears com a sòl urbà, per considerar que ja en té la consideració segons les normes vigents. Es tracta, com es pot veure en la imatge 3, d'un tram de carrer existent que forma part de la ronda que envolta el nucli.

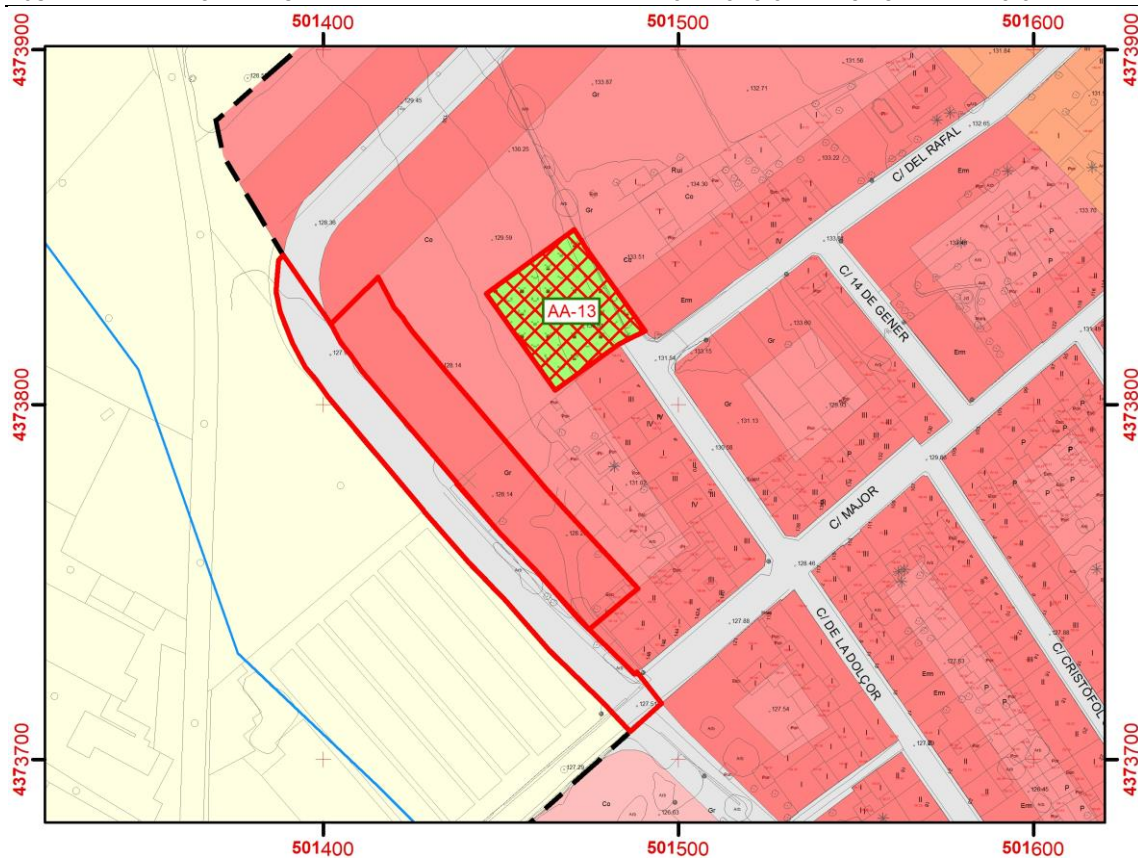
En l'aprovació de desembre de 2017, aquest tram de carrer apareixia classificat com a sòl rústic i delimitat com a SG-04 (Sistema General viari ronda Estació). Al tractar-se d'un vial urbà, la zona qualificada com a Intensiva que hi dóna façana passa a ser edificable.

Així, els canvis en aquest àmbit es poden resumir en els següents punts:

- Se suprimeix el SG-04 en sòl rústic i s'incorpora el tram del carrer Illes Balears com a sòl urbà. S'ha suprimit la fitxa de l'annex II de la normativa.
- Com a conseqüència de l'anterior, es preveu zona edificable de la qualificació Intensiva, que dóna façana a l'esmentat carrer (2.045 m², 23 habitatges).
- Es preveu un ELP de 1.068 m² (AA-13), que s'obtindrà en la seva major part, per cessió gratuïta, accessible des del carrer de la Dolçor i del carrer del Rafal.



Fotografia 3. El carrer Illes Balears ja es troba executat.



Mapa 3. Ordenació proposada a l'àmbit del carrer Illes Balears

4. Reordenació de la UA-07

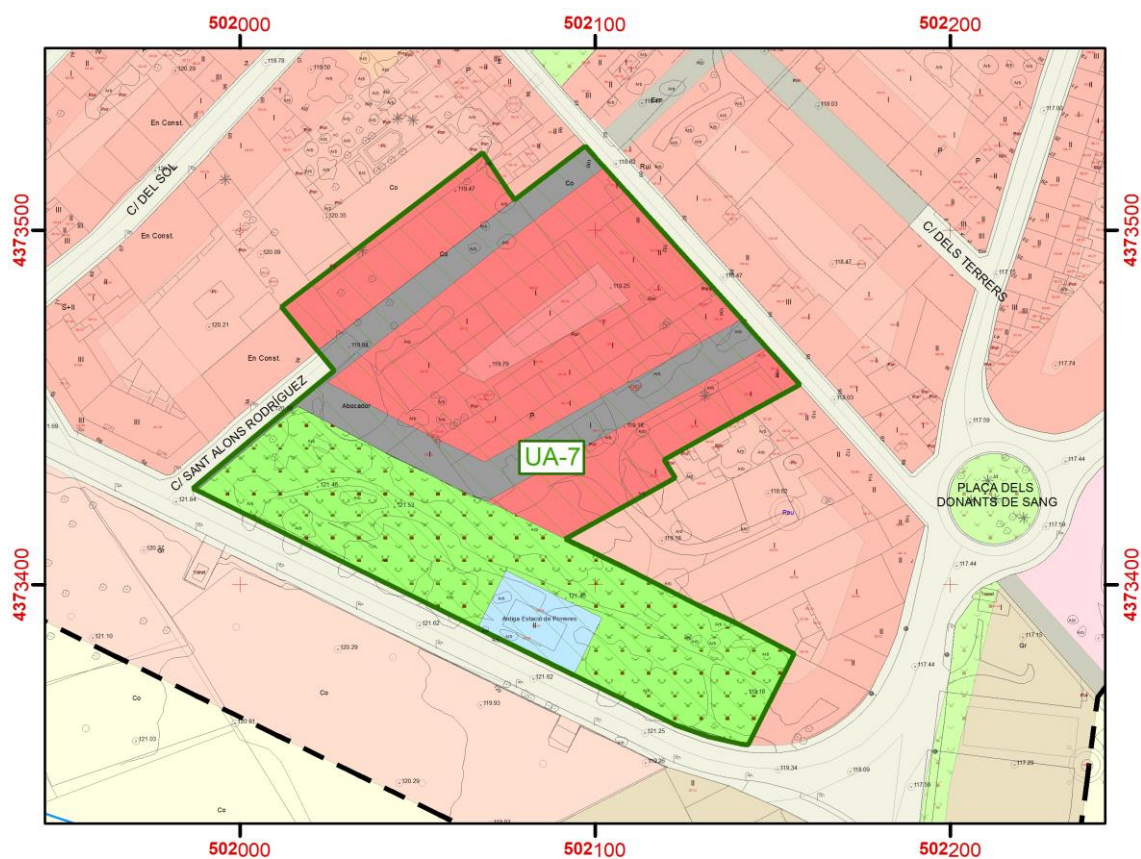
Diverses al·legacions qüestionaren la viabilitat de la unitat d'actuació UA-07. Es planteja una reordenació de l'àmbit, per treure de la delimitació les edificacions ja consolidades, ja que dificulta l'execució de la proposta. La nova proposta, a més, té en compte el desnivell existent al nord de l'ELP.

Respecte la proposta aprovada el desembre de 2017, es produeixen els següents canvis:

- Es redueix l'àmbit de la UA (passa de 18.682 m² a 14.795 m²)
- Es redueix el nombre d'habitatges resultants (passa de 86 a 74).



Fotografia 4. L'estació de tren es troba a una cota més elevada.



Mapa 4. Ordenació proposada a l'àmbit de la UA-07

5. Camí de sa Pedrera.

Es corregeix la delimitació del camí de sa Pedrera, per incloure tota l'amplada del vial en el tram final. Aquest fet suposa incrementar 418 m² la superfície de sòl urbà respecte la proposada en l'aprovació de desembre de 2017.

Es tracta d'un camí existent. El canvi de classificació no suposa cap increment d'aprofitament.



Mapa 5. S'inclou part del camí de sa Pedrera com a sòl urbà.

5. LES XIFRES DE L'ADAPTACIÓ

En aquest punt es realitzaran els càlculs per a l'adaptació. Es calcularan les ràtios i índexs necessaris per a adaptar el planejament.

5.1 LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Les superfícies de les distintes classes de sòl i de les categories de Sòl Rústic són les que es relacionen a continuació:

		CODI	Àrea (m ²)	%
SÒL RÚSTIC PROTEGIT	Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció	SRP-AANP-AL	84.509	0,10
	Cims	SRP-AANP-CM	159.309	0,18
	Penya-segat	SRP-AANP-PE	5.199	0,01
	Ullastrar	SRP-AANP-ULL	3.072.164	3,54
	Àrea Natural d'Especial Interès	SRP-ANEI	8.505.566	9,79
	Àrea de Protecció Territorial Carreteres	SRP-APT-C	1.122.073	1,29
	Forestal	SRP-F	4.079.779	4,70
	Àrea de Prevenció de Riscos (*)	SRP-APR		
SÒL RÚSTIC COMÚ	Àrea d'Interès Agrari Intensiva Vinya	SRC-AIA-V	786.239	0,91
	Àrea de Transició d'Harmonització	SRC-AT-H	2.157.163	2,48
	Àrea de Transició de Creixement	SRC-AT-C	203750	0,23
	Règim General Forestal	SRC-RGF	7039841	8,11
	Règim General - B	SRC-RGB	7430624	8,56
	Règim General	SRC-RG	50.871.525	58,58
SÒL URBANITZABLE		URBLE	69.250	0,08
SÒL URBÀ		URB	1.258.075	1,45
TOTAL			86.845.066	100,00

TAULA I. Superfícies de les classes de sòl i de les qualificacions del sòl rústic

5.2 SÒL URBÀ

Respecte de les **actuacions en sòl urbà** cal senyalar que se'n delimiten 9 com unitats d'actuació i 11 com actuacions aïllades.

A la taula següent es resumeixen les característiques de les distintes unitats d'actuació i actuacions aïllades delimitades en sòl urbà.

Unitat	Núm. habitatges	Superfície (m ²)	Vigent
UA-02-1	61	20.040	Antiga UA-9
UA-02-2	60	22.958	Antiga UA-8

UA-04	32	7.422	No
UA-05-1	9	2.310	No
UA-05-2	17	3.968	No
UA-06	49	8.207	No
UA-07	86	14.902	No
UA-15	21	3.372	No
UA-18	57	18.974	Antiga UA-8

TAULA II. Unitats d'actuació a sòl urbà previstes a la Modificació de les NS

Actuació	Superfície m ²
AA-01	14.468
AA-02	3.372
AA-03	479
AA-04	324
AA-05	235
AA-06	286
AA-07	430
AA-08	337
AA-09	7.524
AA-10	319
AA-11	254
AA-12	8.538
AA-13	1.068

TAULA III. Actuacions aïllades a sòl urbà previstes a la Modificació de les NS

Qualificacions pel Sòl Urbà

A les següents taules s'inclouen totes les qualificacions de sòl urbà amb les superfícies corresponents. S'inclouen les superfícies incloses a unitats d'actuació.

Qualificació		Superfície (m ²)
Casc Antic I	CA-I	126.294
Casc Antic II	CA-II	186.178
Zona Intensiva	I	319.418
Zona Extensiva I	EXT - I	24.668
Zona Extensiva II	EXT - II	62.170
Serveis Industrials	SI	186.401
Equipaments	EQ	98.072
Espais Lliures Públics	ELP	75.886
Aparcament		1.012
Viari		176.326
Torrent		1.574
TOTAL		1.258.000

TAULA IV. Superfícies de qualificacions Sòl Urbà de Porreres

5.3 ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Al sòl urbà

A la següent taula s'inclouen tots els espais lliures públics, tan locals com afectes als sistemes generals d'espais lliures del sòl urbà de Porreres.

	Superfície (m ²)	Tipus	Nom	Full
1	5.140	EL	Espais lliures públics de l'entrada al poble per la ctra de Montuiri o carrer de Santa Creu	SU-2
2	7.032	EL*	S'Hereveta	SU-3
3	2.189	EL*	c/ Reverend Agustí Font	SU-3
4	490	EL	Plaça de la Vila	SU-3
5	99	EL	Cantonada Reverend Agustí Font / Pont	SU-3
6	549	EL	Centre de salut carrer d'en Cerdà	SU-4
7	772	EL	c/ d'en Móra	SU-4
8	4.040	EL*	c/ de Passaratx	SU-4
9	132	EL	c/ Mossèn Cabrera/ c/ Estació	SU-4
10	177	EL	c/ Rei Jaume I	SU-4
11	144	EL	Plaça Santa Catalina Thomàs	SU-6
12	177	EL	c/ Son Fonear	SU-7
13	1.096	EL	c/ d'en Dusai	SU-8
14	508	EL	Plaça dels Donants de Sang (Rotonda ctra Campos)	SU-8
15	3.020	EL	Lateral entrada carretera de Campos	SU-8
16	83	EL	Ronda d'Alcassor i camí de sa Pedrera	SU-8
17	1.034	EL	Carrer Nou	SU-6
TOTAL	26.682			

TAULA V. Espais lliures públics de Porreres .

Aquells espais marcats amb un asterisc a la taula anterior formen part del Sistema General d'Espais Lliures, els quals tenen una superfície de 13.261 m².

Al sòl urbà dintre d'actuacions

A més d'aquests espais lliures públics existents en el sòl urbà consolidat, a les diferents actuacions també es preveuen una sèrie d'espais lliures públics que acabaran de completar el sistema d'espais lliures municipals. Els espais lliures públics prevists a les diferents unitats d'actuació són el que es detallen a la taula següent:

Unitat	Superfície EL (m ²)
AA-09*	6.141
AA-12*	8.538
AA-13*	1.068
UA-02-1*	6.529
UA-02-2*	9.107
UA-04*	405
UA-05-1*	317
UA-05-2*	651
UA-06*	1.501
UA-07*	4.871
UA-15	1.443
UA-18*	8.681
TOTAL	49.252

TAULA VI. Espais lliures públics en actuacions al sòl urbà de Porreres.

Tal com ocorre als espais lliures del sòl urbà consolidat, aquells espais marcats amb un asterisc a la taula anterior formen part del Sistema General d'Espais Lliures, les quals tenen una superfície de 47.809 m².

Al sòl urbanitzable

El Pla Parcial Sector I La Creu va ser aprovat definitivament amb prescripcions al 2015 (BOIB 26/03/2015). En aquest Pla, es delimiten com a SGEL les APT de carreteres (4.109 m²), establint una pantalla verda vers la carretera Ma-5030A. Es delimiten 4 espais lliures en el polígon, que tenen la consideració de sistema local (7.447 m²).

Total

La suma dels espais lliures públics es detalla a la taula següent:

	ELP (m ²)	SGEL(m ²)
Sòl urbà consolidat	26.682	13.261
Actuacions	49.252	47.809
Urbanitzable industrial	11.556	-
Total	87.490	61.070

TAULA VII. Total d'ELP al municipi de Porreres

Tenint en compte que la capacitat de població prevista en les NS és de 12.166 habitants resulta una ràtio de **5,02 m² d'espais lliures per habitant**.

5.4 EQUIPAMENTS

Aquí es recullen els equipaments existents al sòl urbà de Porreres, als quals cal afegir les corresponents dotacions previstes al sòl urbanitzable.

	Nom	Tipus	Àrea (m ²)	Full	Titularitat
1	Cementiri		16.647	SU-01	Pública
2	Camp Municipal d'Esports	E	22.390	SU-02	Pública
3	Sala d'exposicions s'Escorxador	C	720	SU-03	Pública
4	Col·legi Verge de Monti-sion/Museu i fons artístic	C-D	1.000	SU-03	Privada
5	Rectoria		1.267	SU-03	Privada
6	Església Parroquial		3.822	SU-03	Privada
7	Ajuntament		520	SU-03	Pública
8	Polivalent		668	SU-04	Pública
9	Centre de salut i cultural (carrer Cerdà)	S-C	3.068	SU-04	Pública
10	Sant Felip	C	2.428	SU-05	Privada
11	Convent Monges de la Caritat		1.060	SU-06	Privada
12	Col·legi Verge de Monti-sion	D	351	SU-06	Privada
13	Col·legi Públic Escola Nova	D	6.506	SU-07	Pública
14	Poliesportiu Joan Llaneras	E	3.974	SU-07	Pública
15	Equipament assistencial ctra Felanitx	S	3.187	SU-07	Pública
16	Equipaments generals privats (ctra Montuïri)		7.012	SU-02	Privada
17	Equipament estació UA-7		540	SU-05	Pública
18	Equipament docent (Institut)	D	7.416	SU-02	Pública
19	Equipament esportiu AA-01	E	14.468	SU-3	Pública
20	Equipament UA-4		1.050	SU-8	Pública
			98.094		

TAULA VIII. Equipaments i infraestructures situats al sòl urbà

D: docent
E: esportiu
C: cultural
S: sanitari i assistencial
R. recreatiu

5.5 CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, SEGONS EL DECRET 2/1996

L'adaptació de les NS vigents al Decret 2/1996 fou aprovada definitivament per la CIUM al gener de 1998. En aquesta adaptació es preveia una població de 7.745 habitants.

Cal tenir en compte però que per a la major part de les zones urbanes no s'establia un índex d'intensitat d'ús, la qual cosa motiva que es tracti d'un càlcul aproximat i no tan detallat com el que ara es presenta.

Pel càlcul de la capacitat es fan servir els següents criteris:

- S'utilitzen els IIU proposats en aquesta adaptació.
- S'utilitzarà com a ràtio pel càlcul, la prevista al reglament general per Mallorca de la LOUS, 2,5 habitants per habitatge.
- Als edificis catalogats es preveu un sol habitatge per parcel·la, atès que al estar protegits es fa pràcticament impossible la seva segregació. Per aquest motiu en el còmput, es tindrà en compte un sol habitatge per cada habitatge catalogat.

A la següent taula es recull la capacitat de població de les distintes qualificacions de les àrees del sòl urbà de Porreres, excloses les unitats d'actuació.

	Sòl Edificable	Índex Intensitat d'ús	Habitatges	Població
Casc Antic I	74.033	1/100	740	1.851
Casc Antic II	125.494	1/85	1.476	3.691
Zona Intensiva	167.730	1/90	1.864	4.660
Zona Extensiva I	24.674	1/400	62	154
Zona Extensiva II	62.193	1/600	104	259
Habitatges catalogats		1 habitatge/parcel·la	240	600
TOTAL			4.486	11.215

TAULA IX. Capacitat de població de Porreres, al Sòl Urbà, excloses les UA

A la capacitat anterior cal sumar la corresponent a les unitats d'actuació, que es recull a la següent taula:

Unitat	Total habitatges	Població
UA-02-1	61	153
UA-02-2	60	150
UA-04	32	80
UA-05-1	9	23
UA-05-2	17	43
UA-06	49	122
UA-07	74	185
UA-15	21	52
UA-18	57	143
TOTAL	380	951

TAULA X. Capacitat de població de Porreres, a les UA

La capacitat de població del municipi de Porreres sumant ambdós conceptes és de 4.866 habitatges (12.166 habitants).

La introducció d'índexs d'intensitats d'ús té com a conseqüència un increment considerable de la capacitat de població respecte a les NS vigents.

Aquest increment és però més teòric que real ja que es basa simplement en la inexistència d'índexs a les zones que precisament poden acollir més població (casc antic i zona intensiva), substituint aquests per una extrapolació dels habitatges existents que donava lloc a una capacitat de 6.300 habitants.

Hem de remarcar i aclarir que tot i que aparentment es produeix un increment de la capacitat de població del nucli de Porreres, això és degut al deficient sistema de calcular l'esmentada capacitat en el planejament anterior, on es varen limitar a comptar els habitatges existents i els solars buits, quan el Decret 2/1996 sobre capacitat de població, deixa clar que aquesta capacitat s'ha de calcular com si no existís res construït o com si tot es demolís per tornar construir amb tota la superfície de cada illeta aprofitada al màxim possible, fins i tot sense tenir en compte les propietats o parcel·les existents.

El resultat d'aquest càlcul, lògicament és un increment fort de la capacitat teòrica de població de cada zona.

6. INFORMACIÓ ECONÒMICA COMPLEMENTÀRIA

La modificació de les NS i Adaptació al PTM va acompanyada d'un estudi econòmic financer, informe de sostenibilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica.

En aquest apartat es valora el cost de les actuacions que es desprenen dels canvis proposats en el punt quart de la present memòria. Els càlculs d'aquest apartat seran incorporats a l'EEiF-ISE de la modificació de les NS. Per a tot el que no es disposa específicament en aquest punt sisè, es remet al document aprovat el desembre de 2017.

MÒDULS DE DESPESES

Per al càlcul de les despeses, tant de construcció com de gestió i/o manteniment, i per al càlcul de les valoracions de les diferents classes de sòl, s'han disposat uns mòduls unitaris. Els valors utilitzats s'han extret dels estudis de TIRSA, IBAVI i COAIB per l'habitatge protegit i d'altres estudis de planejament urbanístic semblants. Es remet als barems utilitzats en l'EEiF.

Segons l'informe de taxació de la zona intensiva de Porreres, fet per l'empresa TINSA, el valor unitari d'un pis en aquesta zona és de 1.275,65€/m², mentre que el valor del sòl es xifra en 208,10 m².

Els valors utilitzats s'han extret dels estudis de TIRSA, IBAVI i COAIB per l'habitatge protegit i d'altres estudis de planejament urbanístic semblants. Pel valor d'Espais Lliures Públics s'ha fet servir 40 €/m², tot considerant que es podran deixar en bona part en el seu estat natural.

El cost d'adquisició del sòl en situació rural es xifra en 4 €/m².

Costos de construcció

3.- Edificació residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	675,00	€/m2 construït.
4.- Edificació residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	490,00	€/m2 construït.
5.- Edificació d'equipaments	550,00	€/m2 construït.
6.- Xarxa viària	120,00	€/m2 construït.
7.- Espais lliures públics	40,00	€/m2 construït.

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

Posada en marxa de les construccions		Manteniment per quadriennis	
Edificacions	0,10%	Edificacions	1,00%
Xarxa viària	0,40%	Xarxa viària	0,30%
ELP	0,10%	ELP	0,50%

6.1 ACTUACIONS AÏLLADES

S'inclouen les actuacions aïllades previstes en les NS, per a la consecució de vials i espais lliures públics.

Actuació	Sup. m ²	Descripció	Situació
AA-01	14.468	Equipament esportiu	Situada al nord del nucli urbà de Porreres. Es troba situada a l'est de l'antiga carretera de Porreres a Montuïri Ma-5030.
AA-02	3.372	Vial (ronda)	Situada al nord del nucli urbà de Porreres. Es troba situada a l'est de l'antiga carretera de Porreres a Montuïri Ma-5030. Connectarà les carreteres Ma-5030-A de Montuïri i la Ma-5101 de Vilafranca
AA-12	8.538	Espai Lliure Públic	És una AA situada al nord est del nucli urbà de Porreres. Se situa a l'est del vial de ronda nord i al sud del carrer del Pont.
AA-13	1.068	Espai Lliure Públic	És una AA situada a l'oest del nucli urbà de Porreres. S'hi pot accedir des del carrer de la Dolçor i del carrer del Rafal.

ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
AA-01	57.872 € (4€/m ²)	Implantació: 1.591.480 € Funcionament: 1.591,48 € Manteniment: 3.978,7 €/anuals.	Implantació: 4 anys des de l'aprovació
AA-02	3.488 € (4€/m ²)	Implantació: 404.640 € Funcionament: 1.618,56 € Manteniment: 303,48 €/anuals.	Implantació: 4 anys des de l'aprovació
AA-12	34.152 € (4€/m ²)	Implantació: 341.520 € Funcionament: 341,52 € Manteniment: 426,9 €/anuals.	Implantació: 4 anys des de l'aprovació
AA-13	224 € (sols 56 m ² , 4 €/m ²)	Implantació: 42.720 € Funcionament: 42,72 € Manteniment: 53,4 €/anuals.	Implantació: 4 anys des de l'aprovació

El cost d'adquisició, implantació, manteniment i funcionament correspon a l'Ajuntament de Porreres.

6.2 UNITATS D'ACTUACIÓ

S'inclouen les unitats d'actuació que s'han afegit i la UA-07, que s'ha vist modificada. Totes les UA es preveuen amb sistema de compensació, per la qual cosa els costos de construcció i urbanització aniran a càrrec dels propietaris, mentre que el manteniment anirà a càrrec de l'Ajuntament.

UA-2-1	Compensació
---------------	--------------------

Sostre construït (Sc)	10.457 m ²
DESPESES	
Despeses d'adquisició del sòl i execució dels usos no lucratiu (Dex)	1.106.865€
Despeses gestió (20% d'execució)	210.884 €
Despeses de construcció	8.659.646 €
Total Despeses	9.977.395 €
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar construït)	Habitatge lliure 1.275,65 € / m ² Habitatge protegit 1.176,00 € / m ²
Valor de venda brut (VVb)	Habitatge lliure 9.337.630 € Habitatge protegit 3.689.230 € Total: 13.026.860 €
Valor de venda = VVb – cessió del 5%	12.375.517 €
VV vers Despeses	12.375.517 € > 9.977.395 €

UA-2-2	Compensació
---------------	--------------------

Sostre construït (Sc)	10.830 m ²
DESPESES	
Despeses d'adquisició del sòl i execució dels usos no lucratiu (Dex)	949.655,6€
Despeses gestió (20% d'execució)	179.119,9€
Despeses de construcció	8.968.534 €
Total Despeses	10.097.309,5 €
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar construït)	Habitatge lliure 1.275,65 € / m ² Habitatge protegit 1.176,00 € / m ²
Valor de venda brut (VVb)	Habitatge lliure 9.670.702,65 € Habitatge protegit 3.820.824 € Total: 13.491.526,65 €
Valor de venda = VVb – cessió del 9%	11.854.442,6 €
VV vers Despeses	11.854.442,6€ > 10.097.309,5 €

UA-18	Compensació
--------------	--------------------

Sostre construït (Sc)	10.328 m ²
DESPESES	
Despeses d'adquisició del sòl i execució dels usos no lucratiu (Dex)	789.609,8€
Despeses gestió (20% d'execució)	148.359,6€
Despeses de construcció	8.552.818,19 €
Total Despeses	9.342.427,99 €
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar construït)	Habitatge lliure 1.275,65 € / m ² Habitatge protegit 1.176,00 € / m ²
Valor de venda brut (VVb)	Habitatge lliure 9.222.439,24 € Habitatge protegit 3.643.718,4 €

	Total: 12.866.157,64 €
Valor de venda = VVb – cessió del 10%	12.142.373,99 €
VV vers Despeses	12.142.373,99 € > 9.342.427,99 €

UA-4	Compensació
------	-------------

Sostre construït (Sc)	8.670 m ²
DESPESES	
Despeses d'adquisició del sòl i execució dels usos no lucratiu (Dex)	635.165,9 €
Despeses gestió (20% d'execució)	124.657,2 €
Despeses de construcció	7.179.796,06 €
Total Despeses	7.939.619,16 €
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar construït)	Habitatge lliure 1.275,65 € / m ² Habitatge protegit 1.176,00 € / m ²
Valor de venda brut (VVb)	Habitatge lliure 7.741.919,85 € Habitatge protegit 3.058.776 € Total: 10.800.695,85 €
Valor de venda = VVb – cessió de l'11%	9.612.619,31 €
VV vers Despeses	9.612.619,31 € > 7.939.619,16 €

UA-5-1	Compensació
--------	-------------

Sostre construït (Sc)	2.336m ²
DESPESES	
Despeses d'adquisició del sòl i execució dels usos no lucratiu (Dex)	98.607,08€
Despeses gestió (20% d'execució)	18.923,82€
Despeses de construcció	1.934.487,15 €
Total Despeses	2.052.018,05 €
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar construït)	Habitatge lliure 1.275,65 € / m ² Habitatge protegit 1.176,00 € / m ²
Valor de venda brut (VVb)	Habitatge lliure 2.085.942,88 € Habitatge protegit 824.140,8 € Total: 2.910.083,68 €
Valor de venda = VVb – cessió del 15%	2.473.517,1 €
VV vers Despeses	2.473.517,1 € > 2.052.018,05 €

UA-5-2	Compensació
--------	-------------

Sostre construït (Sc)	4.638 m ²
DESPESES	
Despeses d'adquisició del sòl i execució dels usos no lucratiu (Dex)	164.477,72€
Despeses gestió (20% d'execució)	31.501,94€
Despeses de construcció	3.840.818,24€
Total Despeses	4.036.797,90 €
VALOR DE VENDA	

Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar construït)	Habitatge lliure 1.275,65 € / m ² Habitatge protegit 1.176,00 € / m ²
Valor de venda brut (VVb)	Habitatge lliure 4.141.525,29 € Habitatge protegit 1.636.286,4 € Total: 5.777.811,69 €
Valor de venda = VVb – cessió del 15%	4.911.139,9 €
VV vers Despeses	4.911.139,9 € > 4.036.797,90 €

UA-7	Compensació
-------------	--------------------

Sostre construït (Sc)	19.895 m ²
DESPESES	
Despeses d'adquisició del sòl i execució dels usos no lucratiu (Dex)*	577.704,96€
Despeses gestió (20% d'execució)	167.805€
Despeses de construcció	16.475.437,45€
Total Despeses	17.220.947,41€
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar construït)	Habitatge lliure 1.275,65 € / m ² Habitatge protegit 1.176,00 € / m ²
Valor de venda brut (VVb)	Habitatge lliure 17.220.947,41 € Habitatge protegit 7.018.956 € Total: 24.239.903,41 €
Valor de venda = VVb – cessió del 15%	21.066.651 €
VV vers Despeses	21.066.651 € > 17.220.947,41€

* Atès que l'equipament és un edifici ja construït, es considera que el valor d'execució és de 225 €/m² (la meitat que per a nou equipament)

UA-18	Compensació
--------------	--------------------

Sostre construït (Sc)	10.328 m ²
DESPESES	
Despeses d'adquisició del sòl i execució dels usos no lucratiu (Dex)	789.609,8€
Despeses gestió (20% d'execució)	148.359,6€
Despeses de construcció	8.552.818,19 €
Total Despeses	9.342.427,99 €
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar construït)	Habitatge lliure 1.275,65 € / m ² Habitatge protegit 1.176,00 € / m ²
Valor de venda brut (VVb)	Habitatge lliure 9.222.439,24 € Habitatge protegit 3.643.718,4 € Total: 12.866.157,64 €
Valor de venda = VVb – cessió del 12%	11.322.218,72 €
VV vers Despeses	11.322.218,72 € > 9.342.427,99 €

Si s'aplica un 15% de cessió, el benefici varia entre el 12,15% (UA-02-1) i el 22,33% (UA-07). Per tal d'equiparar els beneficis de les diverses UA, s'opta per reduir la cessió en diverses unitats d'actuació, tal com permet l'article 29 de la LUIB. Així, el resultat és que es redueixen les cessions de les UA de la zona ronda nord (amb una gran zona verda i vials com a càrrega) i de la UA-4, on s'hi preveu un equipament i el cost d'execució és superior al de les UA contigües que únicament tenen vials i ELP.

	COST (€)	VVb (€)	Cessió	VV (€)	Benefici
UA-02-1	9.977.395	13.026.860	8%	11.984.711,20	20,12 %
UA-02-2	10.097.309	13.491.526,65	10%	12.142.373,99	20,25 %
UA-04	7.939.619,16	10.800.695,85	11%	9.612.619,31	21,07 %
UA-05-1	2.052.018,05	2.910.083,68	15%	2.473.571,13	20,54 %
UA-05-2	4.036.797,90	5.777.811,69	15%	4.911.139,94	21,66 %
UA-07	17.220.947,41	24.784.295,73	15%	21.066.651,37	22,33 %
UA-18	9.342.427,99	12.866.157,64	12%	11.322.218,72	21,19%

Palma, 23 d'abril de 2019

Maria Gómez Llabrés
Arquitecta

Maria Magdalena Pons Esteva
Geògrafa. Llicenciada en dret