

AJUNTAMENT DE PORRERES



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

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER
|
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.
MEMORIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Abril 2014

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	3
	1.1 CONCEPTES	3
2	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.	4
3	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	10

1 INTRODUCCIÓ

1.1 CONCEPTES

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

En funció del que estableix l'apartat 3, de l'article 12 del *Text refós de la Llei sobre regim del sòl i ordenació urbana, aprovada pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril*, i l'article 42 del *Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament i aprovació de dita Llei*, és necessari que els instruments d'ordenació que preveuen aspectes d'índole i actuació econòmica, incloguin un estudi econòmic i financer, basat en el següent:

"42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

- 1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
- 2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
- 3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan general, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión".*

En el present document, doncs, es realitza un estudi econòmic i financer del que preveuen aquestes NS, tot i tenint en compte de que no es tracta d'un Pla general d'ordenació urbana i que l'estudi econòmic es realitza en relació a l'abast de les Normes Subsidiàries i les realitzacions que es preveuen, segons l'article 42 de RD 2159/1978.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

En funció del que estableix l'apartat 4, de l'article 15 sobre *avaluació o seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, del Reial Decret 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl*, és obligatori que els instruments d'ordenació incloguin un informe o memòria de sostenibilitat econòmica.

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

En el present document, doncs, es realitza l'informe de sostenibilitat econòmica o memòria de sostenibilitat econòmica que preveu l'article 15 del Reial Decret 2/2008.

2 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

Respecte a l'article 42 del *Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament i aprovació del Text refós de la Llei sobre regim del sòl i ordenació urbana, aprovada pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril*, s'ha executat la feina des dels següents arguments:

1. Els sòls urbans no consolidats i que s'han d'executar en previsió d'aquesta modificació, s'han previst, majoritàriament, pel sistema d'iniciativa privada i, per tant, es deriven als anàlisis posteriors que es puguin fer detalladament. Als efectes del que preocupa a la legislació vigent (impacte i valors sobre el sector públic), s'han valorat les seves necessitats, tant si són d'adquisició, com de funcionament i manteniment. No obstant l'anterior es planteja una unitat d'actuació per expropiació la UA-1, l'adquisició dels terrenys en aquest cas correspon a l'Ajuntament.
2. S'ha determinat el caràcter públic i/o privat de les actuacions o inversions a realitzar per les normes subsidiàries i la seva programació. S'han programat les actuacions en allò que s'entén un Programa d'Actuació adaptat al desenvolupament d'unes normes subsidiàries de planejament.

Es relacionen, doncs, les actuacions proposades en aquesta adaptació i es pondera l'impacte de cada una d'elles a l'hisenda pública, en referència a la implantació i manteniment d'infraestructures o a la posada en funcionament i prestació de serveis resultants.

ACTUACIÓ	VALORACIÓ I IMPACTE A L'HISENDA PÚBLICA	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	PERÍODE
1. Classificació com a sòl urbà d'una parcel·la de 2.779 m ² , ocupada per una indústria situada a la carretera de Montuïri	Implantació: 00,00€ Manteniment: 650,00 € anuals. Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
2. Canvi de qualificació de la Benzinera i parcel·la al nord a Equipaments industrials.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 850,00 € anuals. Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
3. Es classifica com a sòl industrial una parcel·la situada al camí de s'Escorxador.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00 €. Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
4. Reordenació de terrenys situats entre el petit vial situat al nord de l'illa de s'Escorxador i el parc municipal de n'Hereveta.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00 €. Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
5. Al costat nord del carrer de Sala, sortida cap a Felanitx, s'amplia lleugerament el sòl urbà industrial existent per incloure la totalitat de la indústria existent i que figura grafiada erròniament a les normes vigents	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00 € anuals. Funcionament: 00,00€ inicials.	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
6. Classificació com a sòl industrial una parcel·la situada al carrer de Sala	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00 €. Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
7. ELP (1.284 m ²) i xarxa viària (1.232 m ²) de la Unitat d'Actuació UA-11 de creixement urbà residencial.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 5.000,00 € anuals. Funcionament: 2.500,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
8. Modificació l'ordenació de la Zona Intensiva, introducció de profunditats edificables i aplicació dels índexs d'intensitat d'ús.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00 €. Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.

9. Classifica com a sòl industrial una parcel·la situada a la confluència entre la carretera de Campos i la carretera de Montision.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00 € anuals. Funcionament: 00,00 €.	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
10. Equipaments (37.705m ²), Espai Lliure (2.061m ²) i viari (256 m ²) de la UA-1.	Implantació: 1.540.380,00€. Manteniment: 9.000,00 € anuals. Funcionament: 5.500,00€ inicials.	Adquisició ELP: 257.625,00€ Adquisició Viari: 64.000,00€ Adquisició EQs: 2.450.187,50€ (Expropiació)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
11. Espais Lliures (635 m ²) i viari (3.499 m ²) de la UA-2-1.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 1.800,00 € anuals. Funcionament: 1.200,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
12. Espais Lliures (1.040 m ²) i viari (6.136 m ²) de la UA-2-2.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 8.500,00 € anuals. Funcionament: 7.400,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
13. Espais Lliures (4.289 m ²), viari (3.721 m ²), i sistema general viari (ronda) en Sòl Rústic adscrit (2.933 m ²), de la UA-3.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 18.500,00 € anuals. Funcionament: 8.400,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
14. Espais Lliures (405 m ²) equipaments (1.050 m ²) i viari (1.872 m ²) de la UA-4.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 4.500,00 € anuals. Funcionament: 2.250,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ Adquisició EQs: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
15. Espais Lliures (317 m ²) i viari (680 m ²) de la UA-5-1.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 1.450,00 € anuals. Funcionament: 950,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
16. Espais Lliures (651 m ²) i viari (1.091 m ²) de la UA-5-2.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 2.850,00 € anuals. Funcionament: 1.450,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
17. Espais Lliures (1.902 m ²) i viari (1.654 m ²) de la UA-6.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 4.650,00 € anuals.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014.

	Funcionament: 2.350,00€ inicials.	(Cessió gratuïta)	Funcionament: A partir de 2.014.
18. Espais Lliures (4.788 m ²) i viari (2.382 m ²) de la UA-7.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 10.550,00 € anuals. Funcionament: 7.250,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
19. Espais Lliures (1.116 m ²) i viari (1.186 m ²) de la UA-8.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 4.650,00 € anuals. Funcionament: 2.150,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
20. Espais Lliures (1.116 m ²) i viari (608 m ²) de la UA-9.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 3.450,00 € anuals. Funcionament: 1.750,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
21. Espais Lliures (563 m ²) i viari (487 m ²) de la UA-10.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 1.850,00 € anuals. Funcionament: 950,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
22. Espais Lliures (2.368 m ²) de la UA-12.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 4.650,00 € anuals. Funcionament: 2.350,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
23. Espais Lliures (433 m ²) i viari (306 m ²) de la UA-13.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 1.500,00 € anuals. Funcionament: 750,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició Viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
24. Espais Lliures (727 m ²) Equipament docent (6.887 m ²) i viari (1.359 m ²) de la UA-14.	Implantació: 752.450,40€ Manteniment: 4.500,00 € anuals. Funcionament: 4.250,00€ inicials.	Adquisició ELP: 90.875,00€ Adquisició Viari: 339.750,00€ Adquisició EQs: 497.655,00€ (Expropiació)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
25. Espais Lliures (1.443 m ²) de la UA-15.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 3.670,00 € anuals. Funcionament: 1.950,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
26. Espais Lliures (3.897 m ²) de la UA-16.	Implantació: 00,00€	Adquisició ELP: 00,00€	Implantació: 2 anys.

	Manteniment: 7.650,00 € anuals. Funcionament: 4.050,00€ inicials.	(Cessió gratuïta)	Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
27. Viari (103 m ²) de la UA-17.	Implantació: 00,00€ Manteniment: 250,00 € anuals. Funcionament: 150,00€ inicials.	Adquisició viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
28. Viari (3.122 m ²) de la UA-17	Implantació: 00,00€ Manteniment: 650,00 € anuals. Funcionament: 250,00€ inicials.	Adquisició viari: 00,00€ (Cessió gratuïta)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
29. Reclassificació d'urbà a rústic de 5.410 m ² .	Implantació: 00,00€ Manteniment: 0,00 € Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
30. Delimitació d'espais lliures públics a sòl urbà. Carrer des Fonear (177m ²), Carrer des Pont (99 m2) i Pl. de la Vila (490 m ²), Camí de sa Pedrera (83 m ²).	Implantació: 22.080,00€. (Només queda per executar el darrer de 83 m2). Manteniment: 1.500,00 € anuals. Funcionament: 850,00€ inicials.	Adquisició ELP : Sòls públics	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
31. Zona Dotacional carrer Cerdà 3.617 m ² .	Implantació: 00,00€ (existents). Manteniment: 8.500,00 € anuals. Funcionament: 5.250,00€ inicials.	Adquisició ELP: 00,00€ Adquisició EQs: 00,00€ (Existents i patrimonialitzats)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
32. Requalificació d'ELP previst en el planejament anterior a Viari 350 m ²	Implantació: -. Manteniment: - Funcionament: -	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
33. Reclassificació de rústic a urbà per a zona industrial crta. de Campos. 11.113 m ² .	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00 € Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
34. Delimitació d'un SG d'Espais Lliures a l'antic Polvorí. 352.413 m ²	Implantació: 00,00€ Manteniment: 15.000,00€ Funcionament: 7.500,00€	Cessió gratuïta del Ministeri.	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.

35. Canvi de qualificació camí de sa Pedrera (3.306 m ²)	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00€ Funcionament: 00,00€	-	Implantació: Directa. Manteniment: Directe. Funcionament: Directe.
36. Prolongació carrers Fonear (286 m ²) i Monti-sion (337 m ²)	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00€ Funcionament: 00,00€	Adquisició Viari: 155.750,00€	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
37. Reclassificació a Rústic de part del polígon 2 del sector urbanitzable industrial	Implantació: 00,00€ Manteniment: 00,00€ Funcionament: 00,00€	Adquisició Viari: 0,00€	Implantació: Directa. Manteniment: -. Funcionament: -.

3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

Com es veu a partir de l'anàlisi de la taula anterior de l'estudi econòmic, l'aprovació, implantació i execució de les mesures i canvis previstos al present planejament no signifiquen cap despesa extraordinària per a les arques municipals, atès que la majoria d'elles queden diferides a plans o projectes que les executaran per la iniciativa privada amb el corresponent repartiment de càrregues i beneficis o a càrrec d'altres administracions, d'acord al que es detalla. Així mateix es valora la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

No obstant això, existeix una actuació que haurà d'executar l'ajuntament de manera directa, sense cap pla de desenvolupament intermedi:

- Actuació 10. UA-01. Amb una superfície a expropiar de 40.012 m², que es destinaran 37.705 m² a reserva d'equipaments, 2.061 m² a espai lliure públic i 256 m² a viari. La implantació de les diferents dotacions corre a càrrec de l'Ajuntament, tot i que es tracta de reserves de sòl per a satisfer futures necessitats de dotacions.

Aquesta actuació suposa un total de despesa municipal prevista pel planejament urbanístic de:

1. Manteniment:	125.470,00€ anuals.
2. Implantació:	2.314.910,40€
3. Adquisició del sòl:	3.700.092,50€
4. Funcionament:	71.450€

El punt 1, Manteniment, no suposa càrregues específiques en l'aspecte econòmic i les despeses valorades d'impacte a l'hisenda pública en aquest punt, seran repartides anualment en els pressupostos municipals en els pròxims 4 anys.

La resta de despesa en actuacions urbanístiques municipals, suma un total de 6.086.452,90 €, i s'ha previst que siguin autofinançades a través de les taxes municipals urbanístiques en les previsions del sòl urbà no edificat i les cessions obligatòries de desenvolupament del sòl urbà no consolidat, previstes pel sistema de compensació (L'edificabilitat mitjana ponderada no es quantifica en tant es tracta d'un valor de mercat modificable amb el temps en que sigui aplicat, encara que d'un primer càlcul de les cessions obligatòries, la xifra prevista supera àmpliament la despesa total prevista en el planejament per part de la corporació municipal per a l'execució completa del planejament).

En el cas del finançament dels equipaments per expropiació seran a través de intervencions supramunicipals (sense cost municipal).

Descripció detallada de cada una de les actuacions previstes a les NS i que justifica la seva sostenibilitat econòmica:

1. Classificació com a sòl urbà d'una parcel·la de sòl rústic d'una superfície de 2.779 m², ocupada per una indústria situada a l'entrada del poble per la carretera de Montuïri, enfront de la zona d'equipament i confrontant amb sòl urbà. La classificació es fa per consolidació, ja que la parcel·la ja està ocupada des de fa temps per una activitat industrial. Les qualificacions corresponen a: 311 m² de viari i 2.468 m² de zona de serveis industrials. El PTM qualifica aquests terrenys com a Àrea de Transició de Creixement (AT-C).
2. En aquesta zona, situada el costat occidental de l'entrada al poble per la carretera de Montuïri, davant el camp municipal d'esports, s'ha canviat la qualificació de la benzinera situada a l'entrada del poble i de la parcel·la situada al nord d'aquesta, passant a zona de serveis industrials, atès que aquesta qualificació s'ajusta molt més a la realitat d'aquestes parcel·les que l'anterior d'equipaments. En el mateix àmbit, que té una superfície de 7.326 m², s'ha qualificat també com a viari, un vial ja existent però que a les NS vigents estava qualificat com a equipaments. També s'ha classificat com a sòl industrial la parcel·la situada darrere la benzinera, es qualifica com a sòl industrial i la classificació es fa per consolidació. Els terrenys, d'una superfície de 1.689 m², estan qualificats com Àrea de Transició de Creixement (AT-C) pel PTM.
3. Es classifica com a sòl industrial una parcel·la situada al camí de s'Escorxador, a l'oest del nucli urbà i prop de la carretera de Campos. La qualificació és com a sòl industrial i la classificació es fa per consolidació, ja que la parcel·la ja està ocupada des de fa anys per una activitat industrial. Els terrenys, d'una superfície de 1.831 m², estan qualificats com Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) pel PTM.
4. Aquesta modificació contribueix com la número 2 a una millor definició del espais situats al costat occidental de la carretera. En aquest cas la reordenació es produeix sobre els terrenys situats entre el petit vial situat al nord de l'ileta de s'Escorxador i el parc municipal de n'Hereveta. Amb aquesta modificació es regularitza i corregeix la errònia delimitació de la zona d'equipaments coneguda com s'Escorxador, i es qualifica com a zona residencial intensiva un solar on ja existeix un habitatge. Es requalifica també una part de l'espai lliure públic d'aquest àmbit com a residencial extensiva II, es tracta d'una franja contigua a la residencial extensiva II de la carretera de Montuïri.
5. Al costat nord del carrer de Sala, sortida cap a Felanitx, s'amplia lleugerament el sòl urbà industrial existent per incloure la totalitat de la indústria existent i que figura grafiada erròniament a les normes vigents. Aquesta ampliació ocupa una superfície de 1.979 m². El PTM qualifica aquests terrenys com a Àrea de Transició de Creixement (AT-C).
6. Es classifica com a sòl industrial una parcel·la situada al carrer de Sala, a la sortida de cap a Felanitx. La qualificació es com a sòl industrial i el motiu és que ja existeix una indústria i es contigua a sòl urbà. La classificació es fa per consolidació, ja que la parcel·la ja està ocupada des de fa temps per una activitat industrial. La qualificació correspon a 3.091 m² de zona de serveis industrials. El PTM qualifica aquests terrenys com a Àrea de Transició de Creixement (AT-C).
7. Es produeix un creixement de sòl urbà a l'entrada al poble per la carretera de Lluçmajor (Ma-5020). Aquest creixement es fa sobre terrenys qualificats pel PTM com Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H), per concloure el tancament de la via Ronda, i possibilitar una futura

- connexió amb la carretera i una nova entrada al poble per el carrer Illes Balears. Aquests terrenys formen la **Unitat d'Actuació núm. 11** i es qualifiquen com a espai lliure públic i residencial extensiva I, amb una capacitat de població de 27 habitants (9 habitatges).
8. Es modifica l'ordenació de la Zona Intensiva, es proposa la introducció de profunditats edificables reflectides en els plànols d'ordenació del sòl urbà per a determinar l'edificabilitat i per a l'aplicació dels índexs d'intensitat d'ús. L'edificabilitat neta global màxima es mesurarà mitjançant la profunditat edificable, el número de plantes permeses, així com l'ample de la façana. La introducció de profunditats edificables en els plànols s'ajusta més a la tipologia de la zona intensiva i s'evita així que es puguin donar situacions incongruents. En el planejament vigent aquestes profunditats estaven definides a la normativa i això podia donar lloc a males interpretacions. Així per tant, s'elimina la definició de les profunditats edificables en la normativa i es remet a la delimitació dels plànols.
 9. Es classifica com a sòl industrial una parcel·la situada a la confluència entre la carretera de Campos (Ma-5040) i la carretera de Montis-ion. La classificació es fa per consolidació, ja que la parcel·la ja està ocupada des de fa temps per una activitat industrial. La qualificació correspon a zona de serveis industrials. El PTM qualifica aquests terrenys, de 19.033 m² de superfície, com a sòl rústic de règim general (SRG).
 10. Canvi de les qualificacions de les antigues unitats d'actuació i ampliació de sòl urbà per a crear una gran zona d'equipaments col·lectius a l'entrada del poble. La urbanització es farà mitjançant una unitat d'actuació (**UA-01**) que inclou els terrenys urbans de les antigues UA-07 i UA-08 que tenien la qualificació de residencial, així com els nous sòls urbans. La superfície total d'aquesta UA és de 40.012 m². El sostre edificable màxim de la unitat, destinat a equipament públic, docent assistencial i esportiu és de 37.705 m². Es tracta d'una reserva que es fa en vistes a l'ampliació dels equipaments actualment existents.
 11. **UA2-1** (part de les antigues UA-8 i UA-9) Es modifiquen els límits, el traçat de la ronda i dels viaris, els aprofitaments i els espais lliures. En total s'ordenen 10.644 m² amb una capacitat per a 77 habitatges. Reparcel·lació i compensació de càrregues i beneficis per a l'obertura de nous vials que millorin la connectivitat de la zona nord-est del nucli i produeixin el tancament de la trama urbana entre la zona d'equipaments i el poble, així com la ordenació urbanística de la zona, la dotació d'infraestructures i la consecució de zones verdes. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
 12. **UA-02-2** (part de les antigues UA-7 i UA-8) Es modifiquen els límits, el traçat de la ronda i dels viaris, els aprofitaments i els espais lliures. En total s'ordenen 18.679 m² amb una capacitat per a 108 habitatges. Reparcel·lació i compensació de càrregues i beneficis per a l'obertura de nous vials que millorin la connectivitat de la zona nord-oriental del nucli i produeixin el tancament de la trama urbana entre la zona d'equipaments i el poble, així com la ordenació urbanística de la zona, la dotació d'infraestructures i la consecució de zones verdes. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
 13. **UA-3** (antiga UA-6) s'exclou una petita zona que ja està executada al carrer nou. Es modifica la zona verda, així com el viari i la distribució dels aprofitaments. S'adscriu un sistema general viari en sòl rústic, destinat a nova ronda, amb l'objecte d'evitar que aquesta passi per sobre

d'una s'ínia catalogada. El desenvolupament de la unitat contribuirà a l'execució de la via de ronda oriental del nucli i permetrà la consecució d'una zona verda. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.

14. **UA-4.** Es manté a la vigent adaptació, tot i que redefinint la seva zonificació, aprofitament i els límits de la unitat, excloent les zones que ja estan executades. S'inclou una fitxa a la normativa per a millorar la gestió. Juntament amb les UA-5.1 i UA-5.2 s'augmenta la dotació d'espais lliures públics i d'equipaments públics de la zona. En el planejament vigent només es preveia un ELP i ara es preveu un equipament. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
15. **UA-5.1.** es manté a la vigent adaptació subdividint-se en dues unitats, redefinint la zonificació, l'aprofitament i els límits de la unitat. Juntament amb les UA-4 i UA-5.2 s'augmenta la dotació d'espais lliures públics i d'equipaments públics de la zona. En el planejament vigent només es preveia un ELP i ara es preveu un equipament. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari.
16. **UA-5.2** es manté a la vigent adaptació subdividint-se en dues unitats, redefinint la zonificació, l'aprofitament i els límits de la unitat. Juntament amb les UA-4 i UA-5.1 s'augmenta la dotació d'espais lliures públics i d'equipaments públics de la zona. En el planejament vigent només es preveia un ELP i ara es preveu un equipament. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
17. **UA-6.** Es delimita una nova unitat d'actuació per a completar la trama urbana d'aquesta zona del poble, interconnectant els carrers Passaraix, d'en Cerdà i Dusai, i per aconseguir un gran ELP al carrer Passaraix. En el planejament vigent no hi havia cap unitat d'actuació, tot i que s'havien d'obrir carrers. Aquesta unitat permet tancar la trama urbana entre els carrers de Passaratx i Cerdà, permetent la connexió dels carrers de Sant Alonso Rodríguez, de la Lluna i Goya i la consecució d'un important espai lliure públic amb façana al carrer de Passaratx. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
18. **UA-7.** Es delimita una nova unitat d'actuació per a completar la urbanització de carrers ja previstos al planejament vigent, però que no comptaven amb cap sistema d'execució. Es qualifica com a espai lliure públic la zona de l'estació, excepte l'edifici de la pròpia estació que es manté com a equipament recreatiu privat. Aquesta unitat permet tancar la trama urbana entre els carrers de Passaratx i la nova ronda urbana del sud, permetent la connexió d'ambdós vials i la consecució d'un important espai lliure públic amb façana a la via de ronda. Dintre d'aquest espai lliure s'hi localitza un equipament recreatiu privat. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.

19. **UA-8.** Es delimita una nova unitat d'actuació per a completar la urbanització d'aquests carrers ja prevists al planejament vigent, però que no comptaven amb cap sistema d'execució. Es canvien la delimitació de les zones edificables i es crea un ELP amb façana a la ronda. Aquesta unitat, juntament amb la núm. 9, núm. 10 i la núm. 11 permet finalitzar el traçat de la ronda urbana o carrer de les Illes Balears, així com completar la trama urbana entre aquesta i el carrer de la Dolçor. Així mateix s'aconsegueix un espai lliure públic amb façana al carrer Illes Balears. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
20. **UA-9.** Es delimita una nova unitat d'actuació per a completar la urbanització d'aquests carrers ja prevists al planejament vigent, però que no comptaven amb cap sistema d'execució. S'ajusta la delimitació i es crea un ELP amb façana a la ronda. Aquesta unitat, juntament amb la núm. 8, la núm. 10 i la núm. 11 permet finalitzar el traçat de la ronda urbana o carrer de les Illes Balears. Així mateix s'aconsegueix un espai lliure públic amb façana al carrer Illes Balears. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
21. **UA-10.** Es delimita una nova unitat d'actuació per a completar la urbanització d'aquests carrers ja prevists al planejament vigent, però que no comptaven amb sistema d'execució. Es crea un ELP amb façana a la ronda. Aquesta unitat, juntament amb la núm. 8, la núm. 9 i la núm. 11 permet finalitzar el traçat de la ronda urbana o carrer de les Illes Balears. Així mateix s'aconsegueix un espai lliure públic amb façana al carrer Illes Balears. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
22. **UA-12** (antiga UA-13). S'amplia la delimitació, destinant l'ampliació a l'ús no residencial, es mantenen els usos residencials de l'antiga unitat i es preveu més del 50% de la superfície per a ELP. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu. Els habitatges sortints seran en nombre inferiors des del moment que s'apliquen els índexs d'intensitat d'ús. Per tant, des del punt de vista ambiental s'han de considerar que aquesta unitat d'actuació tindrà efectes positius respecte al planejament vigent.
23. **UA-13.** Es delimita una nova unitat d'actuació per a completar la urbanització d'aquests carrers ja prevists al planejament vigent, però que no comptaven amb cap sistema d'execució. S'ajusta la delimitació i es crea un ELP amb façana a la ronda. L'objectiu de la UA és la consecució d'un espai lliure públic en aquesta zona del nucli urbà i la construcció d'habitatges. És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
24. **UA-14.** Ampliació de sòl urbà, connectant la zona d'equipaments existent amb el sector urbanitzable industrial, aquest creixement es fa sobre AT-C i es fa directament urbà per comptar amb tots els serveis. L'objectiu és la consecució d'una gran zona d'equipament a l'entrada

- del poble per la carretera de Montuïri, la qual es configura com una ampliació del Parc Municipal d'Esports, cap al nord d'aquest on es produeix la connexió amb el sòl industrial.
25. **UA-15.** Es delimita una nova unitat d'actuació per a l'obtenció d'un espai lliure públic per a la zona. L'objectiu de la UA és la consecució d'un espai lliure públic en aquesta zona del nucli urbà i la construcció d'habitatges.
26. **UA-16.** Es delimita una nova unitat d'actuació per a l'obtenció d'un espai lliure públic per a la zona. L'objectiu de la UA és la consecució d'un espai lliure públic en aquesta zona del nucli urbà i la construcció d'habitatges.
27. **UA-17.** Es delimita una nova unitat d'actuació per al tancament del carrer Jaume II, això implica l'ordenació de 583 m² amb 103 m² de vial i sòl residencial per a com a màxim 6 habitatges.
28. **UA-18** (part de l'antiga UA-8) Es modifiquen els límits, el traçat de la ronda i dels viaris i els aprofitaments. En total s'ordenen 10.143 m² amb una capacitat per a 86 habitatges. Reparcel·lació i compensació de càrregues i beneficis per a l'obertura de nous vials que millorin la connectivitat de la zona nord-est del nucli i produeixin el tancament de la trama urbana entre la zona d'equipaments i el poble, així com la ordenació urbanística de la zona i la dotació d'infraestructures. És obligatòria la cessió gratuïta del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització. El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges que comptin amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu el preu.
29. Reclassificació a sòl rústic de terrenys classificats com a sòl urbà en el planejament vigent, situats al nord de la via de ronda. Es tracta de 5.410 m², que pertanyien a una de les Unitats d'Actuació del nord de Porreres que havien de permetre l'obertura de la ronda. El pas del temps ha demostrat la complexitat en la gestió d'aquestes unitats i la ronda finalment no s'ha executat tal com estava previst, ara es modifica l'ordenació d'aquestes unitats per facilitar-ne l'execució. A més, tots els terrenys situats al nord de la ronda que es destinaven a usos residencials, finalment, s'han eliminat destinant-los a equipaments, amb l'única excepció de la parcel·la en qüestió que finalment s'ha reclassificat com a sòl rústic, per no deixar-la com a l'única residencial situada al nord de la futura ronda.
30. Delimitació d'espais lliures públics amb l'objecte de permetre millorar-ne la dotació en el nucli i aconseguir així espais residuals per al gaudi de la població. Delimitació d'un espai lliure públic al carrer des Fonear, es destinen a zona verda uns terrenys residuals contigus al vial de connexió amb la nova UA-4, amb una superfície 177 m², i que en el planejament estaven qualificats com intensiva. Delimitació d'un espai lliure públic a la intersecció dels carrers del Pont i Prevere Agustí Font, es destinen a zona verda uns terrenys residuals contigus als dos vials, amb una superfície 99 m², i que en el planejament estaven qualificats com a casc antic I. Delimitació d'un espai lliure públic a la plaça de la Vila, es destinen a zona verda els terrenys ocupats per la plaça, amb una superfície 490 m², i que en el planejament estaven qualificats com a viari. Delimitació d'un espai lliure públic a la intersecció entre la Ronda d'Alcassor i el camí de sa Pedrera, la superfície d'aquest espai és de 83 m². En tots els casos es tracta d'espais públics remanents amb vocació d'ELP i que per error o per altres motius no estaven recollits al planejament anterior. Llevat del darrer, tots ells ja estan executats.
31. S'ha creat una nova zona dotacional al carrer Cerdà. S'han requalificat terrenys que en el planejament vigent estaven considerats com a Casc Antic II, antic cinema de Porreres. El total de superfície afectada per la nova ordenació és de 3.617 m², dels quals una part es destinen a equipament cultural, una altra part a equipament sanitari, i la franja anterior i contigua al carrer dels dos es qualifica com a espai lliure

públic, que els donarà accés. Amb aquesta nova ordenació s'adequa el planejament, en aquest àmbit, a la realitat existent, on ja s'han executat els dos equipaments.

32. Requalificació de l'Espai lliure públic previst a la confluència entre el carrer de l'Estació i la carretera de Porreres a Campos, Ma-5040. Es tractava d'un espai residual de poc menys de 350 m² entre els dos vials que amb la nova ordenació queda qualificat com a viari. Amb la seva desaparició s'aconsegueix una millor connexió del sistema viari millorant la seguretat de l'encreuament. En qualsevol cas es tractava d'un espai encara no executat.
33. Es classifica com a sòl industrial una parcel·la situada a la carretera de Campos (Ma-5.040), a l'altura de Can Gurió i l'Hort de sa Torre. La classificació es fa per consolidació, ja que la parcel·la ja està ocupada des de fa temps per una activitat industrial. La qualificació correspon a zona de serveis industrials. El PTM qualifica aquests terrenys, de 11.113 m² de superfície, com a sòl rústic de règim general (SRG).
34. S'afegeix al Sistema General d'Espais Lliures la parcel·la de titularitat pública de l'antic polvorí, localitzada al Camí de sa Mesquida, just a l'oest de la pedrera de Son Amat, d'uns 352.413 m². Aquest espai es troba a prop de 2 km del nucli urbà i és accessible pel camí de sa Mesquida, l'abandonament de l'ús militar suposa una oportunitat per aprofitar aquest espai per a ús públic.
35. Canvi de qualificació d'una parcel·la del camí de sa Pedrera, de residencial extensiva a residencial intensiva.
36. Prolongació dels carrers de Son Fonear (286 m²) i Monti-sion (337 m²). Els dos carrers ja estaven prevists en el planejament vigent, però quedaven recollits en UA.
37. Es reclassifica a sòl rústic part del polígon 2 del sector urbanitzable industrial URB-01. El polígon 2 tenia una superfície de 41.528 m², dels quals 9.683 m² passaran a tenir a la classificació de sòl urbà, per estar transformats. Els restants 31.845 m², passaran a classificar-se com a sòl rústic amb la qualificació d'Àrea de Transició d'Harmonització tal com preveu el PTM.

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El planejament de Porreres preveu suficient superfície per a sòl industrial. Entre el sòl urbà industrial existent i el sector urbanitzable per a nou polígon ja previst, es disposa de superfície per aquest ús productiu suficient i adequada a les necessitats del municipi. A més s'ha de recordar que segons el PTI ja no és possible nou creixement de sòl industrial al municipi de Porreres.

Per la seva banda, no es preveuen nous creixements de sòl residencial, perquè en el sòl urbà existent hi ha suficient de sòl vacant per a satisfer les necessitats de sòl per a nous habitatges en els propers anys.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**

Arquitecte

Sgt: **Josep Manchado**

Geògraf

Palma, abril de 2014