

## **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**



**GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial S.L.**

**Setembre 2020**



## ÍNDEX

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓ</b>	<b>5</b>
	1.1 ASPECTES GENERALS	5
	1.2 ANTECEDENTS	5
	1.3 TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA DEL PLA	7
	1.4 CONTINGUT DE L'ANNEX	8
	1.5 CANVIS EN EL CONTINGUT D'ACORD AL PROCÉS D'EXPOSICIÓ PÚBLICA	9
	1.6 AUTORIA TÈCNICA	10
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓ</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>ADAPTACIÓ AL PTM</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>CANVIS PROPOSATS</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>LES XIFRES DE L'ADAPTACIÓ</b>	<b>24</b>
	5.1 LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	24
	5.2 SÒL URBÀ	25
	5.3 ESPAIS LLIURES PÚBLICS	26
	5.4 EQUIPAMENTS	29
	5.5 CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, SEGONS EL DECRET 2/1996	30
<b>6.</b>	<b>INFORMACIÓ ECONÒMICA COMPLEMENTÀRIA</b>	<b>32</b>
	6.1 ACTUACIONS AÏLLADES	33
	6.2 SISTEMA GENERAL EN SÒL RÚSTIC (SG-06)	34
	6.3 UNITATS D'ACTUACIÓ	34
	<b>ANNEX 1</b>	<b>41</b>



## 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 Lluçmajor i a tramuntana amb el de Montuiri i Sant Joan. Té una extensió de 87 km<sup>2</sup> i una població (2019) de 5.502 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 entorn a un 65% 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 2019). A partir de la divisió en grans grups del CNAE-09, el nombre de treballadors afiliats a la construcció, amb el 22,6% és el grup majoritari, tot seguit del comerç a l'engròs i al detall, reparació de vehicles de motor i motocicletes amb el 21,6%. En tercera posició, apareixen els treballadors lligats a l'agricultura, ramaderia, silvicultura i pesca, amb el 11,7% i, en quart lloc i darrer grup per sobre del 10%, hi apareix la indústria manufacturera amb un 10,4%.

Porreres compta, al juliol de 2020, segons dades de la Conselleria de Turisme, amb 254 places d'allotjament turístic i 732 places en habitatges turístics. Així doncs, compta amb un total de 986 places. El pes del nombre de treballadors afiliats al grup hostaleria del CNAE-09 és de 121, el que presenta un 6,4%.

Els principals espais naturals es localitzen a les serres orientals del terme (puig des Avencs, serra de sa Mesquida, Monti-sion), les quals pertanyen a l'ANEI n° 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, tal i com s'ha esmentat, el seu darrer planejament general al gener de 1998. Es tracta, doncs, d'una eina no adaptada a les principals lleis i normes d'ordenació actualment vigents.

Des d'ençà, s'han realitzat o iniciat un seguit de modificacions de planejament general.

Modificacions puntuals aprovades definitivament:

- 2002. Reclassificació SAU Industrial.
- 2002. Revisió articles 104 i 116.
- 2006. Creació de sòl urbanitzable destinat a polígon industrial.

- 2013. Modificació dels àmbits (APT) de la modificació puntual de 2006.
- 2017. Redelimitació de la UA4.
- 2017. Regulació de l'ús turístic.
- 2018. Supressió de les UE1, UE2 i UE3.

Modificacions puntuals en tramitació:

- 2020. Ampliació equipament docent (IES).
- 2020. Eliminació de la prohibició de l'ús de fusteria metàl·lica a les qualificacions de Casc antic II i Intensiva.
- 2020. Redelimitació i reordenació de l'àmbit de la UE6.

D'altra banda, cal esmentar que 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 tingué 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.
- **Aprovació el 8 de maig de 2019** (BOIB núm. 64, 11 de maig de 2019) **del present Annex a l'aprovació amb exposició pública de l'esmena de deficiències (18/12/2017) de la modificació de les NNSS per a l'adaptació al PTI.**

#### 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 definitiva.



- b) Els **plànols de qualificació de sòl urbà**, on es plasmen les determinacions gràfiques del Pla per a les sis 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 sis àmbits de l'annex. Aquests plànols contenen la informació del catàleg 2020.

Es tracta de sis 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 sis plànols s'integrarà en els plànols corresponents de les sèries de sòl urbà i sòl rústic de les NS, quan es faci l'aprovació definitiva.

- 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 i del nou sistema general en sòl rústic. Quan es faci l'aprovació definitiva, s'incorporarà aquest contingut a la normativa.

## 1.5 CANVIS EN EL CONTINGUT D'ACORD AL PROCÉS D'EXPOSICIÓ PÚBLICA

El procés d'exposició pública al que fou sotmés el present Annex ha comportat un seguit de canvis en el document conseqüència de l'estimació, ja sigui completa o parcial de les al·legacions presentades.

Principals canvis:

- Ajust de la delimitació de les UA-2-1, UA-18 i UA-2-2.
- Ajust la delimitació de la AA-01.
- Reordenació de l'àmbit de la UA-07. Ara hi consten la UA-07-1 i UA-07-2.
- Nou SG-06

Els ajustos han comportat la revisió de les xifres de l'adaptació, apartat 5, entre les que destacar la capacitat de població i d'edificació, així com també s'ha hagut de revisar el compliment dels metres quadrats per habitant d'espais lliures públics que estableix l'encara vigent reglament de la Llei 2/2014. Per tal d'arribar al mínim exigít s'ha creat el nou SG-06 en sòl rústic que dota d'un espai lliure d'esbarjo a l'equipament assistencial localitzat a la carretera de Felanitx.

Un altre canvi ha estat la revisió de l'apartat 6, Informació econòmica complementària, en el qual s'ha revisat el cost d'adquisició del sòl en situació rural, que passa de 4 €/m<sup>2</sup> a 6,18 €/m<sup>2</sup> (veure Annex I). S'ha revist la justificació del valor de 40 €/m<sup>2</sup> de

construcció dels espais lliures públics i s'ha introduït un nou cost de construcció per a vials verds (72 €/m<sup>2</sup>), que es correspon a un 60% del cost de Xarxa viària (120 €/m<sup>2</sup>). En quant a la viabilitat de les diferents unitats d'actuació s'ha revist i s'ha completat amb un nou model de taula amb l'objectiu de ser més clarificador.

En darrer lloc, cal tenir afegir que s'ha treballat amb la informació i darrera actualització dels elements patrimonials que consten en el Catàleg 2020.

## 1.6 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:

- Aina Soler Crespí, arquitecta superior
- Margalida Mestre Morey, geògrafa
- Alejandro Pílares García, geògraf
- Aleix Calsamiglia Reguant, geògraf

## 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. D'acord a n'aquestes, des de l'Ajuntament es planteja una reordenació de l'àmbit que, per la seva viabilitat d'execució es proposa dividir la UA-07 en dos, la UA-07-1 i la UA-07-2 aconseguint una reordenació que resol de forma més òptima el plantejament inicial.

Tot i així, en el document de resposta a les al·legacions, es pot veure com s'han tractat cada una d'elles.

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, es cedeix un ELP al final del carrer de la Dolçor. Es corregeix també la delimitació del camí de sa Pedresa, sense que aquesta delimitació suposi cap increment d'edificabilitat.

D'altra banda, es planteja la necessitat de retornar a la qualificació d'equipament l'SGEL contigu als equipaments esportius, (actualment l'AA-01) que compta ara amb 12.944 m<sup>2</sup>.

La disminució l'espai lliure públic (ELP) que comporta principalment el canvi de qualificació a l'àmbit de l'AA-01, però també dels canvis introduïts en la UA-07-1 i UA-07-2, es veu compensada per la delimitació d'una altra zona verda al nord-est de la ronda (es tracta d'uns terrenys que amb l'aprovació de 2017 es desclassificaven i passaven a sòl rústic) i també amb un nou sistema general en sòl rústic (SG-06) que dota d'un ELP darrera de l'equipament assistencial localitzat a la carretera de Felanitx, complint la funció d'espai d'esbarjo pels usuaris.

### 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 espai lliure públic 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, a l'entrada del poble per la carretera de Montuïri, on també es localitza l'AA-01 es qualifiquen com espai lliure públic (ELP) 1,38 ha que corresponen a les UA-02-1, UA-18 i UA-02-2. A aquestes poden agregar-s'hi 1,47 ha que es qualifiquen també com a ELP mitjançant la AA-12 i la AA-09, les quals es troben ubicades a prop de les anteriors i que en total, tot i no ser límits, formen un àmbit de 2,85 ha qualificat com ELP.

D'acord a les modificacions que s'exposaran en els següents apartats, es produeixen les següents reclassificacions de sòl rústic a sòl urbà:

- AA-12, es reclassifiquen part dels terrenys localitzats entre el carrer Pont i el carrer Nou, de l'antiga UA-6, (8.538 m<sup>2</sup>) per qualificar-los com ELP.
- S'elimina el sistema general en sòl rústic (SG-04) i es classifica com urbà un tram del carrer de les Illes Balears (1.045 m<sup>2</sup>).
- Es corregeix la delimitació del camí, per incloure tota l'amplada del vial (418 m<sup>2</sup>).

Pel que fa a les reclassificacions de sòl urbà a sòl rústic hi ha un àmbit de 1.525 m<sup>2</sup> que es desclassifica conseqüència d'ajustar l'àmbit d'acord a una al·legació presentada.

D'aquesta manera queda classificada aproximadament 0,82 ha com a nou sòl urbà, ara bé, cal assenyalar que de les 15,34 ha permeses pel PTM destinades a ús residencial, turístic o mixt, no es veuen afectades.

L'ordenació del nou sòl de creixement destinat a sistema general d'equipaments (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 complementació 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, condiciona, 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 sistema general d'equipaments (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.

### **Condició 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

Tot seguit s'han adaptat els canvis proposats en la memòria amb data d'abril de 2019 conseqüència del procés d'exposició pública. Com podrà veure's s'ha afegit un nou punt 6, de creació del SG-06.

### 1. Ordenació de l'àmbit 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 amb modificacions la delimitació de les UA-02-1, UA-18 i UA-02-2 de l'aprovació provisional en la part lucrativa. A més, la nova versió de les UA integren gran part de la qualificació d'ELP que contenia l'AA-01, així com el tram de la ronda que li és limítrof i que abans formava part de l'AA-02.

Dins l'àmbit de la ronda nord s'hi inclouen també tres actuacions aïllades, a la part més septentrional de l'ELP passa a EQ-Esportiu (AA-01) i de la ronda nord s'inclou el tram de la ronda (AA-02) i un nou ELP (AA-12).

Els canvis es resumeixen en els següents punts:

- a. Es modifica l'àmbit i la qualificació de l'AA-01, que passa d'ELP a equipament esportiu (12.944 m<sup>2</sup>). Conseqüència de les al·legacions s'ajusta l'àmbit al límit de la parcel·la cadastral 07043A00200352. D'acord a n'aquest ajust un àmbit

d'aproximadament 1.525 m<sup>2</sup> es desclassifica com a sòl urbà i passa a ser sòl rústic.

- b. Es modifica l'àmbit de l'AA-02, ja que una gran part queda inclosa en les 3 UA (3.361 m<sup>2</sup>).
- c. Es recuperen i es redelimiten les zones suspeses 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-02). Respecte a la proposta anterior, canvia la qualificació d'una zona ELP i de viari per a vianants (UA-02-1), que passa a residencial intensiva (edificable i no edificable), així mateix, la parcel·la qualificada com a SI (serveis industrials) passa a residencial intensiva a la UA-02-2. La capacitat de població d'aquesta zona és de 422 habitants.
- d. Es delimita una zona d'aparcament de 1.592 m<sup>2</sup> a la UA-02-1, a una parcel·la contigua a la ronda i a la carretera Ma-3050a. Al tractar-se d'una qualificació inexistent 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.*

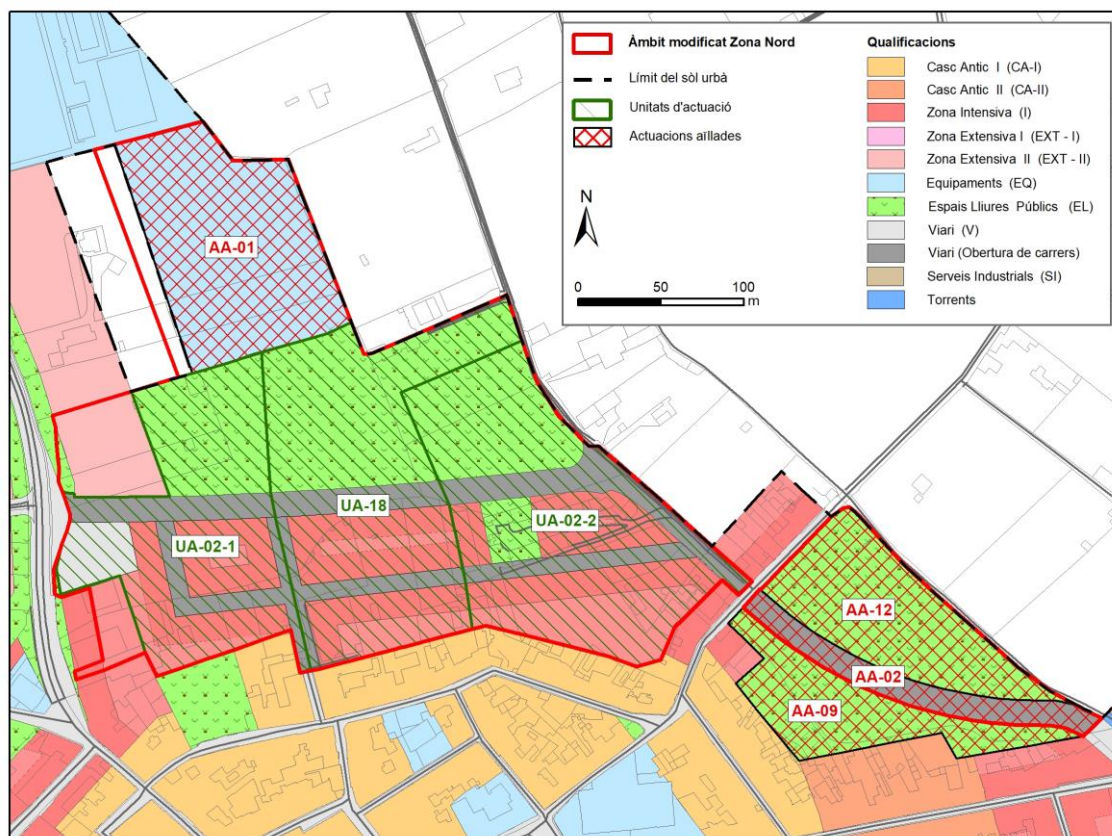
*- S'haurà de fer un estudi detallat de pendents i de radis per tal d'adequar-ho al desnivell del terreny.*

*- 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 m<sup>2</sup> es permetrà substituir els arbres per marquesines cobertes amb plaques fotovoltaïques 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 actuació aïllada (AA-12), de 8.538 m<sup>2</sup>, en terrenys que es desclassificaven en la proposta en tramitació. Ara el límit de sòl urbà d'aquest àmbit ve definit pel torrent de Banyeres.
- 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.



**Figura 1. Ordenació proposada zona nord respecte l'àmbit modificat conseqüència del procés d'exposició pública.**

## 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 141 habitants.

D'acord amb les al·legacions presentades, s'ha ajustat a límit de carrer la delimitació de la UA-04 entre el que seria el carrer del Pou de la Dama i la Ronda. Així mateix, s'ha tret de la UA-05-2 un habitatge catalogat (HU107).





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

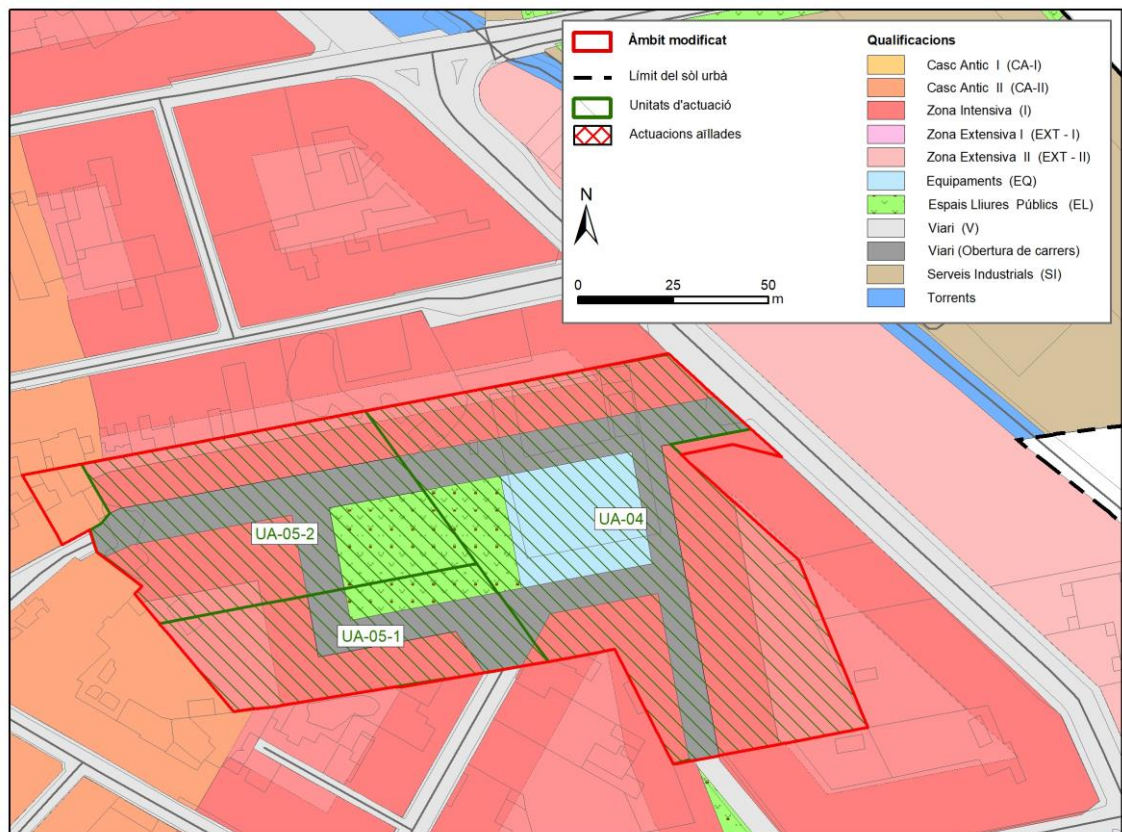


Figura 2. Ordenació proposada zona suspesa Ronda de Porrera respecte l'àmbit modificat conseqüència del procés d'exposició pública.

### 3. Reordenació carrer Illes Balears

S'inclou el carrer Illes Balears com a sòl urbà. Es tracta, com es pot veure en la fotografia 3, d'un tram de vial existent que forma part de la ronda que envolta el nucli.

En l'aprovació de desembre de 2017, aquest tram de vial 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. Conseqüència del procés d'exposició pública aquest àmbit no ha sofert variacions.

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:

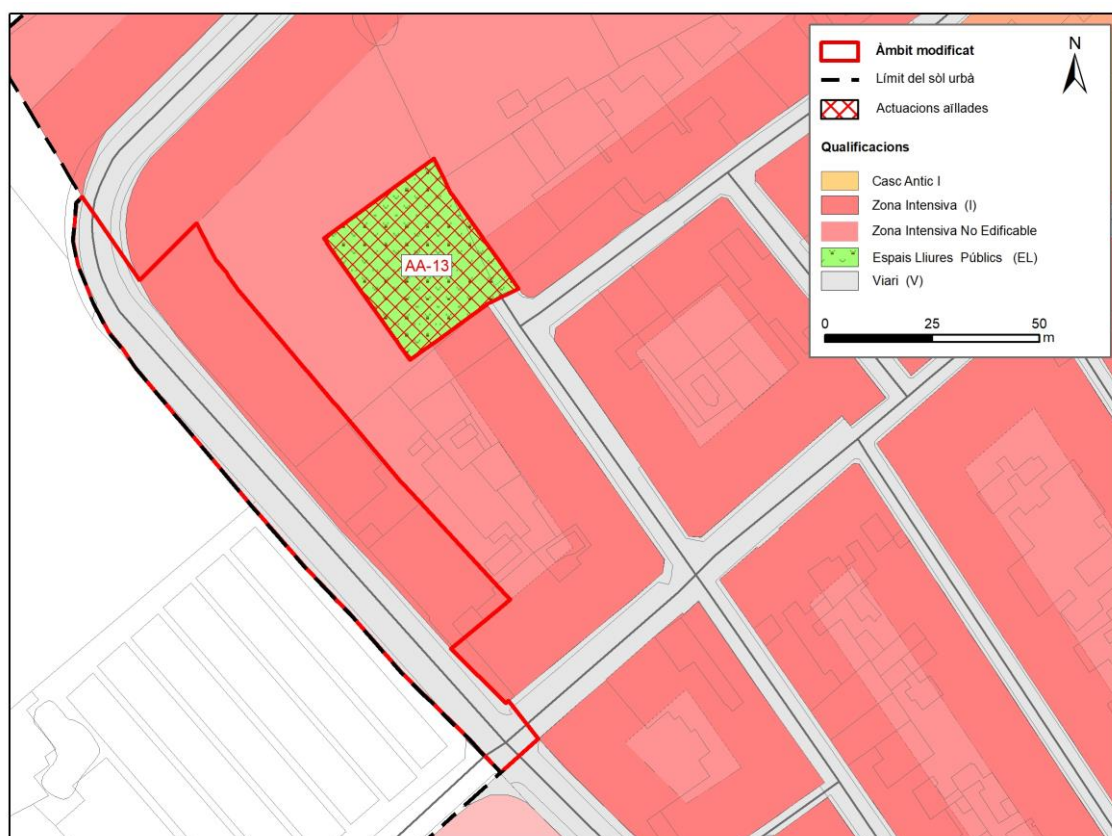
Superfície màxima	2.045 m <sup>2</sup>
Sostre construït	6.135 m <sup>2</sup>
Densitat residencial màxima	23 habitatges
Capacitat global residencial màxima	57 habitants

- Es preveu un ELP de 1.068 m<sup>2</sup> (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.





**Figura 3. Ordenació proposada a l'àmbit del carrer Illes Balears respecte l'aprovació de desembre de 2017.**

#### 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, dividint la unitat d'actuació en dues, la UA-07-1 i la UA-07-2, d'aquesta manera es treuen de la proposta aprovada al desembre de 2017 les edificacions ja consolidades i s'aconsegueixen dues unitats més avantatjoses econòmicament i, per tant, amb més possibilitats d'execució.

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

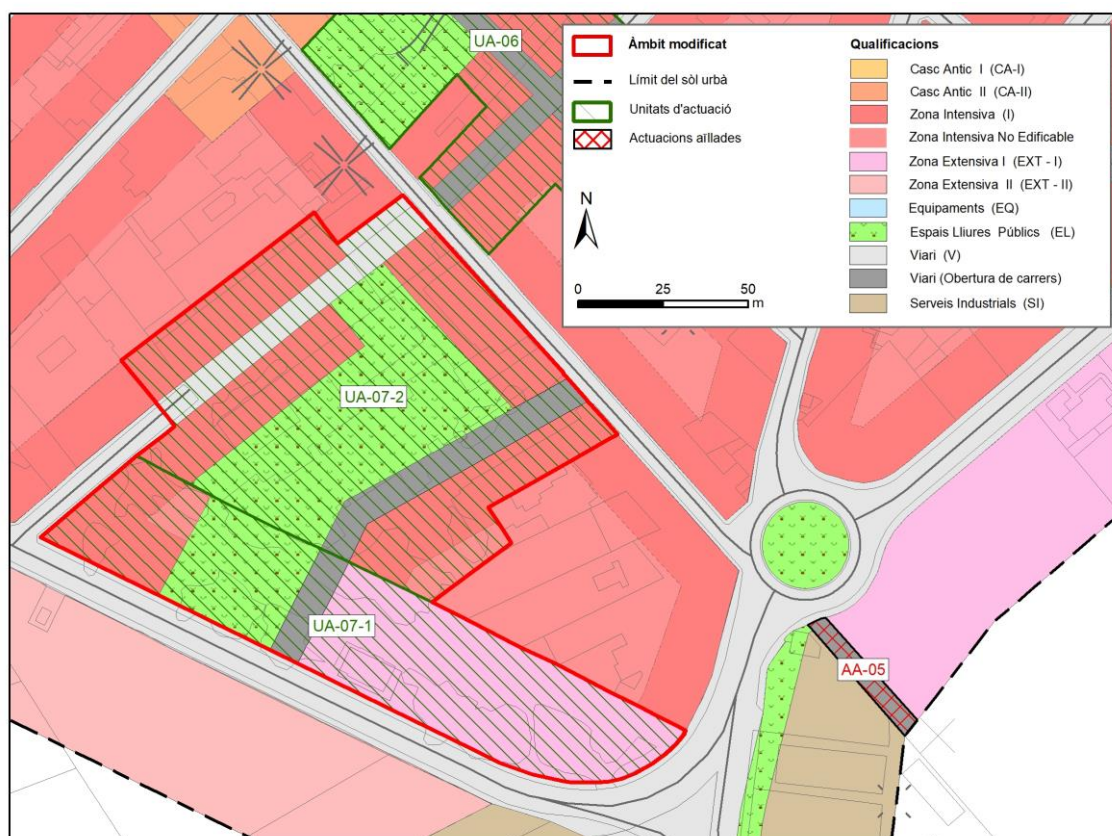
- Es redueix l'àmbit total de les dues UA (passa de 18.682m<sup>2</sup> a 15.618m<sup>2</sup>)
- La UA-07-1 passa de ser qualificada íntegrament com a ELP (4.871m<sup>2</sup>) a combinar ús lucratiu (3.340m<sup>2</sup> de residencial extensiva i 1090m<sup>2</sup> de residencial intensiva, 188 m<sup>2</sup> dels quals són no edificables) i no lucratiu (1.191m<sup>2</sup> d'ELP i 302m<sup>2</sup> de vial). Amb els canvis introduïts en la unitat d'actuació, l'àmbit de l'estació (540 m<sup>2</sup>) que estava qualificat com equipament desapareix i passa a ser sòl lucratiu. La capacitat de població és de 45 habitants.
- La UA-07-2 passa també a incloure la qualificació d'ELP (3.170m<sup>2</sup>), vials (1.568m<sup>2</sup>) i aparcament (107m<sup>2</sup>) i d'ús lucratiu té un total de 4.851m<sup>2</sup> de

residencial intensiva, 297m<sup>2</sup> dels quals no són edificables. La capacitat de població és de 127 habitants.

- Del total dels 4.871 m<sup>2</sup> de sòl qualificat com a ELP que preveia la UA-07, actualment les dues UA compten amb 4.361 m<sup>2</sup>. Es disminueix en 510 m<sup>2</sup> la qualificació com a ELP que es reubiquen amb la incorporació del SG-06.



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



**Figura 4. Ordenació proposada a l'àmbit de la UA-07 respecte l'àmbit modificat conseqüència del procés d'exposició pública.**

### 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 m<sup>2</sup> 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. Conseqüència del procés d'exposició pública aquest àmbit no ha canviat.



**Figura 5. S'inclou part del camí de sa Pedrera com a sòl urbà respecte la modificació proposada en l'aprovació de desembre de 2017.**

## 6. Nou sistema general en sòl rústic

Amb l'objectiu de donar compliment a l'article 69 del reglament general de la Llei 2/2014, de determinacions estructurals del pla general sobre l'estructura general i orgànica, on es xifren en 5 m<sup>2</sup> per habitant amb referència a la població prevista en el planejament, els metres mínims de sistemes generals d'espais lliures públics, es crea el SG-06.

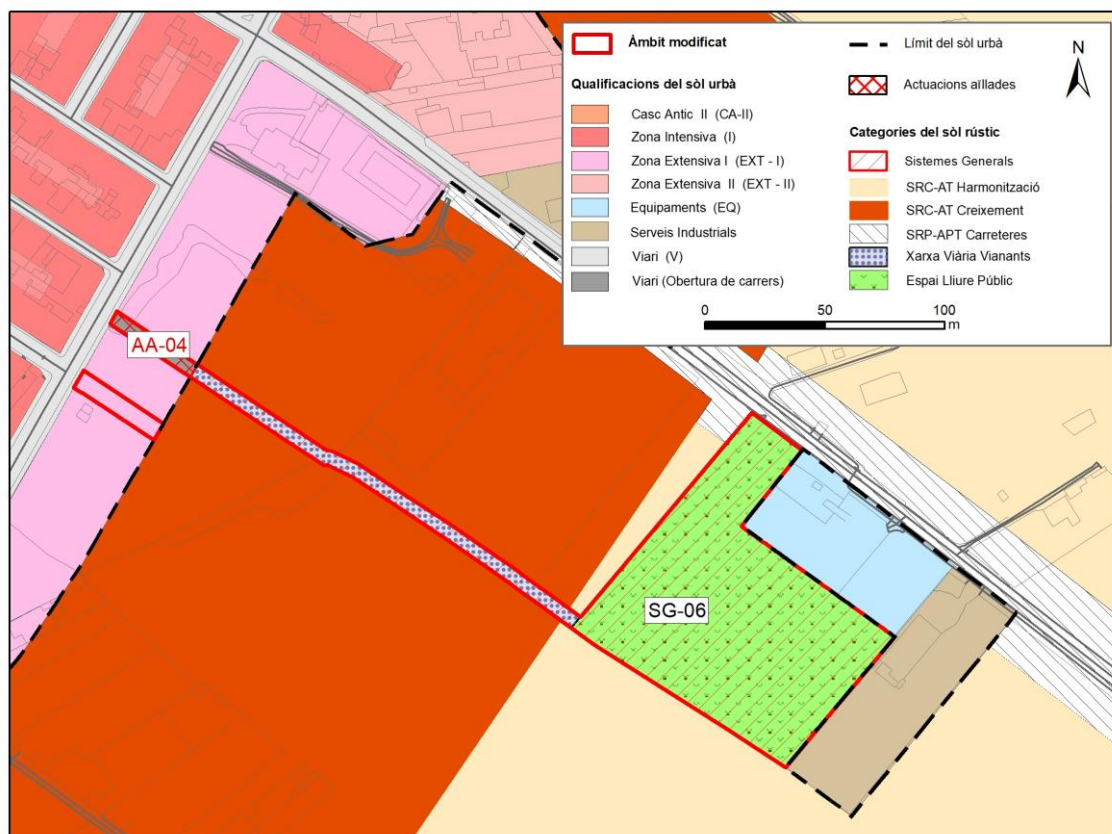
En l'àmbit que conforma el SG-06 es creen les següents qualificacions:

- Es destinen 8.931 m<sup>2</sup> a ELP els quals estan ubicats darrera i al lateral de l'àmbit de sòl urbà qualificat com a equipament sanitari i assistencial (EQ-S) de la carretera PM-503-A direcció Felanitx. L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és el de dotar a l'equipament assistencial previst d'una zona d'esbarjo principalment destinada als usuaris i familiars.
- Es crea una via verda de 6 metres d'amplada que conecti l'equipament sanitari i assistencial i l'ELP amb la ronda d'Alcassor (1.150 m<sup>2</sup>). La viabilitat de la via ve determinada per estar localitzada al límit de les diferents parcel·les a les que afecta, sense crear-se petits espais remanents. Per la seva connexió amb la ronda, transcorre sobre sòl classificat com urbà. És per



això que modifica la localització de la AA-04 i la seva extensió. Al document de normativa hi apareix de nou la fitxa de l'actuació aïllada.

El SG-06 connecta amb la AA-04. Passa d'estar ubicada a la parcel·la 2539902ED0723 i tenir 324 m<sup>2</sup>, a estar ubicada a la parcel·la 07043<sup>a</sup>00900483 i tenir 241 m<sup>2</sup> del mateix tram de carrer.



**Figura 6. Nou sistema general en sòl rústic (SG-06) i modificació de la ubicació de la AA-04 respecte el que es preveia a l'aprovació de desembre de 2017**

## 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:

		<b>CODI</b>	<b>Àrea (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
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	1.258.000	1,45
<b>TOTAL</b>			<b>86.845.000</b>	<b>100,00</b>

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



## 5.2 SÒL URBÀ

Respecte al total de les **actuacions en sòl urbà** cal senyalar que se'n delimiten 10 com unitats d'actuació i 13 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 <sup>2</sup> )	Vigent
UA-02-1	50	16.562	Antiga UA-9
UA-18	58	18.736	Antiga UA-8
UA-02-2	61	20.645	Antiga UA-8
UA-04	31	7.331	No
UA-05-1	9	2.329	No
UA-05-2	17	3.692	No
UA-06	49	8.207	No
UA-07-1	18	5.922	No
UA-07-2	51	9.695	No
UA-15	21	3.372	No

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

Actuació	Superfície m <sup>2</sup>
AA-01	12.944
AA-02	3.361
AA-03	479
AA-04	241
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 del 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 <sup>2</sup> )
Casc Antic I	CA-I	126.294
Casc Antic II	CA-II	186.451
Zona Intensiva	I	317.569
Zona Extensiva I	EXT - I	28.091
Zona Extensiva II	EXT - II	65.175
Serveis Industrials	SI	186.401
Equipaments	EQ	97.532
Espais Lliures Públics	ELP	73.712
Aparcament		1.699
Viari		173.733
Torrent		1.574
<b>TOTAL</b>		<b>1.258.231</b>

TAULA IV. Superfícies de qualificacions Sòl Urbà de Porreres

## 5.3 ESPAIS LLIURES PÚBLICS

### Al sòl urbà consolidat

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 <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL</b>	<b>26.682</b>			

**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 m<sup>2</sup>.

### 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 <sup>2</sup> )
AA-09*	7.524
AA-12*	8.538
AA-13*	1.068
UA-02-1*	5.333
UA-02-2*	6.890
UA-04*	405
UA-05-1*	317
UA-05-2*	651
UA-06*	1.501
UA-07-1*	1.191
UA-07-2*	3.170
UA-15	1.440
UA-18*	9.975
<b>TOTAL</b>	<b>48.003</b>

**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 45.182 m<sup>2</sup>.

### Al sòl urbanitzable

El Pla Parcial Sector I La Creu va ser aprovat definitivament amb prescripcions al 2015 (BOIB 26/03/2015). Es delimiten 4 espais lliures en el polígon, que tenen la consideració de sistema local (7.392 m<sup>2</sup>).

### Sistema general en sòl rústic (SG-06), qualificat com a espai lliure i vial.

Localitzat a l'est del nucli, darrera l'equipament assistencial previst a la carretera de Felanitx. L'espai qualificat com a espai lliure es concep amb la funció de zona d'esbarjo pels ciutadans que residissin o freqüentessin l'equipament assistencial. La infraestructura d'accés o via verda està concebuda amb una amplada de 6 metres perquè, si s'escau, però no de forma habitual, pugui passar un vehicle. Així, aquesta via està pensada pel trànsit no motoritzat, tot facilitant la connexió a peu o en bicicleta amb l'equipament assistencial i l'espai lliure. Aquest tipus de trànsit, de forma segura, no es garanteix per la carretera de Felanitx. Es proposa un SGEL de 8.931 m<sup>2</sup> i un vial de 1.150 m<sup>2</sup>.

### Total

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

	ELP (m <sup>2</sup> )	SGEL(m <sup>2</sup> )
Sòl urbà consolidat	26.682	13.261
Actuacions	48.003	46.563
Urbanitzable industrial <sup>1</sup>	7.392	-
Nou sistema general en sòl rústic SG-06	8.931	8.931
<b>Total</b>	<b>91.008</b>	<b>68.755</b>

TAULA VII. Total d'ELP al municipi de Porreres

Tenint en compte que la capacitat de població prevista en les NS és de 13.081 habitants resulta una ràtio de 5,26 m<sup>2</sup> d'espais lliures per habitant.

<sup>1</sup> Els metres quadrats d'ELP al sòl urbanitzable industrial són de 7.392 m<sup>2</sup>, d'acord al requadre del punt 3.5. present a la pàgina 14 de la memòria del projecte *Polígon Industrial del sector 1 "Sa Creu"*. Aquest número difereix del que apareix a la memòria justificativa de la Modificació de les NS de Planejament en fase d'aprovació provisional, que és de 11.917 m<sup>2</sup> i es considera erroni.

## 5.4 EQUIPAMENTS

D'acord als canvis proposats i tot tenint en compte la supressió de l'equipament de l'estació present a l'antiga UA-07, els equipaments existents al nucli de Porreres són els següents:

	Nom	Tipus	Àrea (m <sup>2</sup> )	Full	Titularitat
1	Cementiri		16.646	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 docent (Institut)	D	7.416	SU-02	Pública
18	Equipament esportiu AA-01	E	14.468	SU-3	Pública
19	Equipament UA-4		1.050	SU-8	Pública
			<b>97.553</b>		

**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. S'ha treballat amb la informació dels elements patrimonials del Catàleg 2020.

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	83.295	1/100	832	2.080
Casc Antic II	141.219	1/85	1.661	4.153
Zona Intensiva	165.274	1/90	1.836	4.590
Zona Extensiva I	24.751	1/400	81	202
Zona Extensiva II	65.175	1/600	108	270
Habitatges catalogats		habitatges	351	877
<b>TOTAL</b>			<b>4.869</b>	<b>12.172</b>

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	Total població
UA-02-1	50	125
UA-18	58	145
UA-02-2	61	152
UA-04	31	77
UA-05-1	9	22
UA-05-2	17	42
UA-06	49	122

UA-07-1	18	45
UA-07-2	51	127
UA-15	21	52
<b>TOTAL</b>	<b>394</b>	<b>909</b>

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

**La capacitat de població del municipi de Porreres sumant ambdós conceptes és de 5.263 habitatges (13.081 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.

S'ha de remarcar que l'increment de la capacitat de població del nucli de Porreres en aquesta revisió de les Normes Subsidiàries es produeix conseqüència del 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€/m<sup>2</sup>, mentre que el valor del sòl es xifra en 208,10 m<sup>2</sup>.***

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. El cost d'execució dels espais lliures públics s'ha reduït a 40 €/m<sup>2</sup> degut a que es preveu que la zona ajardinada sigui no pavimentada, fet que permet reduir costos. D'altra banda, s'ha afegit un nou apartat de xarxa viària (vial verd), el qual pretén atribuir un valor d'execució més baix a aquells vials als que no hagin d'instal·lar-se tots els serveis i la pavimentació difereixi de l'asfaltat, apostant per una pavimentació porosa. Per establir aquest valor d'execució pels vials verds s'ha calculat un cost d'un 60% del valor de la xarxa viària convencional (72 €). Aquest valor ha estat utilitzat en la AA-04 i en el SG-06.

El cost d'adquisició del sòl en situació rural es xifra en **6,18 €/m<sup>2</sup>**, d'acord amb el resultat de la valoració del sòl adjunta a l'Annex 1.

### Costos d'execució

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.- Xarxa viària (vial verd)	72,00	€/m2 construït.
8.- 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 <sup>2</sup>	Descripció	Situació
AA-01	12.944,00	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	3.360,94	Xarxa viària	Es troba situada al nord del nucli urbà de Porreres. Es tracta del darrer tram que permet finalitzar la ronda del nucli.
AA-04	241,00	Xarxa viària (vial verd)	Situada a l'est del nucli, limítrof a la ronda d'Alcassor.
AA-09	6.142,89	Espai lliure públic	Està situada al nord del nucli urbà, limítrof a la AA-02 per la seva part inferior.
AA-12	8.537,99	Espai lliure públic	Està situada al nord del nucli urbà, limítrof a la AA-02 per la seva part superior.
AA-13	1.068,04	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 AÏLLADES

ACTUACIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST D'EXECUCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
AA-01	79.993,92 € (6,18 €/m <sup>2</sup> )	Cost execució: 1.423.840,00 € Posada en marxa: 142.384,00 € Manteniment: 35.596,00 €/anuals	Implantació: 4 anys des de l'aprovació
AA-02	20.700,63 € (6,18 €/m <sup>2</sup> )	Cost execució: 403.131,11 € Posada en marxa: 161.325,24 € Manteniment: 30.248,48 €/anuals	Implantació: 4 anys des de l'aprovació
AA-04	60.250,00 € (250 €/m <sup>2</sup> )	Cost execució: 17.352,00 € Posada en marxa: 6.940,80 € Manteniment: 1.301,40 €/anuals	Implantació: 4 anys des de l'aprovació

AA-09	37.963,03 € (6,18 €/m <sup>2</sup> )	Cost execució: 245.715,42 € Posada en marxa: 24.571,54 € Manteniment: 30.714,43 €/anuals	Implantació: 4 anys des de l'aprovació
AA-12	52.764,79 € (6,18 €/m <sup>2</sup> )	Cost execució: 341.519,66 € Posada en marxa: 34.151,97 € Manteniment: 42.689,96 €/anuals	Implantació: 4 anys des de l'aprovació
AA-13	346,08 € (sols 56 m <sup>2</sup> de 1.068,04, 6,18 €/m <sup>2</sup> )	Cost execució: 42.721,68 € Posada en marxa: 4.272,17 € Manteniment: 5.340,21 €/anuals.	Implantació: 4 anys des de l'aprovació

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

ACTUACIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST D'EXECUCIÓ	POSADA EN MARXA	MANTENIMENT ANUAL
TOTAL AA	252.088,45 €	2.474.461,88 €	373.645,72 €	145.890,48 €

## 6.2 SISTEMA GENERAL EN SÒL RÚSTIC (SG-06)

QUALIFICACIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST D'EXECUCIÓ	POSADA EN MARXA	MANTENIMENT ANUAL
Xarxa viària (vial verd) (1.150 m <sup>2</sup> )	7.105,70 € (6,18 €/m <sup>2</sup> )	82.784,88 €	33.113,95 €	6.208,87 €
Espai lliure públic (8.863 m <sup>2</sup> )	54.776,86 € (6,18 €/m <sup>2</sup> )	354.542,80 €	35.454,28 €	44.317,85 €

La seva implantació es preveu en 4 anys des de l'aprovació definitiva.

## 6.3 UNITATS D'ACTUACIÓ

S'inclouen les unitats d'actuació que s'han afegit i/o vist modificades. Totes les UA es preveuen mitjançant el **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.

A les taules següents surten les qualificacions d'usos lucratius i pel que fa als usos no lucratius, només aquelles que són considerades com a sistemes locals. No s'inclouen els costos d'execució dels sistemes generals atés a que no repercuteixen en la viabilitat de les unitats d'actuació.

Les unitats d'aprofitament (ua), són metres quadrats (m<sup>2</sup>) de sostre construït ponderats per l'ús específic, el qual està definit a l'article 24 de la LUIB.

UA-02-1	Qualificacions		
	UA	Intensiva	SL-XV
<b>Àrea</b>	16.562,4 m <sup>2</sup>	4.496,1 m <sup>2</sup>	3.387,1 m <sup>2</sup>
<b>Sostre construït residencial(SC)</b>		13.488,4 m <sup>2</sup>	
SC habitatge lliure		9.441,9 m <sup>2</sup>	
SC habitatge protegit		4.046,5 m <sup>2</sup>	
<b>Aprofitament total</b>		12.193,5 ua	
Aprofitament lliure		9.441,9 ua	
Aprofitament protegit		2.751,6 ua	
5% cessió aprofitament		609,7 ua	
Aprofitament restant (AR)		11.583,8 ua	
<b>Aprofitament mitjà</b>		0,70 ua	
<b>Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)</b>		900,0 €	
<b>Valor venda total</b>		10.425.423,2 €	
<b>Costos d'urbanització</b>			406.446,0 €
<b>Costos de construcció</b>		7.819.067,4 €	
<b>Costos totals (CT)</b>		8.225.513,4 €	
<b>Beneficis</b>		2.199.909,8 €	
<b>% Beneficis</b>		21,1 %	

UA-18	Qualificacions		
	UA	Int	SL-XV
<b>Àrea</b>	20.645,7 m <sup>2</sup>	5.225,6 m <sup>2</sup>	1.531,21 m <sup>2</sup>
<b>Sostre construït residencial(SC)</b>		15.676,7 m <sup>2</sup>	
SC habitatge lliure		10.973,7 m <sup>2</sup>	
SC habitatge protegit		4.703,0 m <sup>2</sup>	
<b>Aprofitament total</b>		14.171,7 ua	
Aprofitament lliure		10.973,7 ua	
Aprofitament protegit		3.198,0 ua	
5% cessió aprofitament		708,6 ua	
Aprofitament restant (AR)		13.463,1 ua	
<b>Aprofitament mitjà</b>		0,65 ua	
<b>Valor de referència o de venda de sòl construït unitari (Vv)</b>		900,0 €	
<b>Valor venda total</b>		12.116.819,5 €	
<b>Costos d'urbanització</b>			183.744,6 €
<b>Costos de construcció</b>		9.087.614,6 €	
<b>Costos totals (CT)</b>		9.271.359,3 €	
<b>Beneficis</b>		2.845.460,2 €	
<b>% Beneficis</b>		23,5 %	

UA-02-2	Qualificacions		
	UA	Intensiva	SL-XV
<b>Àrea</b>	20.645,5 m <sup>2</sup>	5.483,4 m <sup>2</sup>	1.364,2 m <sup>2</sup>
<b>Sostre construït residencial(SC)</b>		16.450,3 m <sup>2</sup>	
SC habitatge lliure		11.515,2 m <sup>2</sup>	
SC habitatge protegit		4.935,1 m <sup>2</sup>	
<b>Aprofitament total</b>		14.871,1 ua	
Aprofitament lliure		11.515,2 ua	
Aprofitament protegit		3.355,9 ua	
5% cessió aprofitament		743,6 ua	
Aprofitament restant (AR)		14.127,5 ua	
<b>Aprofitament mitjà</b>		0,7 ua	
<b>Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)</b>		900,0 €	
<b>Valor venda total</b>		12.714.781,3 €	
<b>Costos d'urbanització</b>			163.706,4 €
<b>Costos de construcció</b>		9.536.086,0 €	
<b>Costos totals (CT)</b>		9.699.792,4 €	
<b>Beneficis</b>		3.014.988,9 €	
<b>% Beneficis</b>		23,7 %	

UA-04	Qualificacions		
	UA	Intensiva	SL-XV
<b>Àrea</b>	7.331,0 m <sup>2</sup>	2.798,8 m <sup>2</sup>	1.872,0 m <sup>2</sup>
<b>Sostre construït residencial(SC)</b>		8.396,4 m <sup>2</sup>	
SC habitatge lliure		5.877,5 m <sup>2</sup>	
SC habitatge protegit		2.518,9 m <sup>2</sup>	
<b>Aprofitament total</b>		7.590,3 ua	
Aprofitament lliure		5.877,5 ua	
Aprofitament protegit		1.712,8 ua	
11% cessió aprofitament		834,9 ua	
Aprofitament restant (AR)		6.755,4 ua	
<b>Aprofitament mitjà</b>		0,92 ua	
<b>Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)</b>		900,0 €	
<b>Valor venda total</b>		6.079.845,1 €	
<b>Costos d'urbanització</b>			224.640,0 €
<b>Costos de construcció</b>		4.559.883,8 €	
<b>Costos totals (CT)</b>		4.784.523,8 €	
<b>Beneficis</b>		1.295.321,3 €	
<b>% Beneficis</b>		21,3 %	

UA-05-1	Qualificacions		
	UA	Intensiva	SL-XV
<b>Àrea</b>	2.329,1 m <sup>2</sup>	798,2 m <sup>2</sup>	679,9 m <sup>2</sup>
<b>Sostre construït residencial(SC)</b>		2.394,5 m <sup>2</sup>	
SC habitatge lliure		1.676,1 m <sup>2</sup>	
SC habitatge protegit		718,3 m <sup>2</sup>	
<b>Aprofitament total</b>		2.164,6 ua	
Aprofitament lliure		1.676,1 ua	
Aprofitament protegit		488,5 ua	
15% cessió aprofitament		324,7 ua	
Aprofitament restant (AR)		1.839,9 ua	
<b>Aprofitament mitjà</b>		0,8 ua	
<b>Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)</b>		900,0 €	
<b>Valor venda total</b>		1.655.905,8 €	
<b>Costos d'urbanització</b>			81.589,2 €
<b>Costos de construcció</b>		1.241.929,4 €	
<b>Costos totals (CT)</b>		1.323.518,6 €	
<b>Beneficis</b>		332.387,3 €	
<b>% Beneficis</b>		20,1 %	

UA-05-2	Qualificacions		
	UA	Int	SL-XV
<b>Àrea</b>	3.692,4 m <sup>2</sup>	1.540,7 m <sup>2</sup>	1.061,0
<b>Sostre construït residencial(SC)</b>		4.622,0 m <sup>2</sup>	
SC habitatge lliure		3.235,4 m <sup>2</sup>	
SC habitatge protegit		1.386,6 m <sup>2</sup>	
<b>Aprofitament total</b>		4.178,2 ua	
Aprofitament lliure		3.235,4 ua	
Aprofitament protegit		942,9 ua	
15% cessió aprofitament		626,7 ua	
Aprofitament restant (AR)		3.551,5 ua	
<b>Aprofitament mitjà</b>		1,0 ua	
<b>Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)</b>		900,0 €	
<b>Valor venda total</b>		3.196.355,7 €	
<b>Costos d'urbanització</b>			127.323,6 €
<b>Costos de construcció</b>		2.397.266,8 €	
<b>Costos totals (CT)</b>		2.524.590,4 €	
<b>Beneficis</b>		671.765,3 €	
<b>% Beneficis</b>		21,0 %	

UA-07-01	Qualificacions				
	UA	Extensiva	Intensiva	Total residencial	SL-XV
<b>Àrea</b>	5.895,3 m <sup>2</sup>	3.339,9 m <sup>2</sup>	874,4 m <sup>2</sup>		302,0 m <sup>2</sup>
<b>Sostre construït residencial(SC)</b>				4.374,9 m <sup>2</sup>	
SC habitatge lliure		1.670,0 m <sup>2</sup>	1.392,5 m <sup>2</sup>		
SC habitatge protegit			811,5 m <sup>2</sup>	1.312,5 m <sup>2</sup>	
<b>Aprofitament total</b>				5.624,9 m <sup>2</sup>	
Aprofitament lliure		3.339,9 ua	1.392,5 ua		
Aprofitament protegit				892,5 ua	
20% cessió aprofitament				1.125,0 ua	
Aprofitament restant (AR)				4.499,9 ua	
<b>Aprofitament mitjà</b>				0,8 ua	
<b>Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)</b>			900,0 €		
<b>Valor venda total</b>			4.049.898,9 €		
<b>Costos d'urbanització</b>					36.240,0 €
<b>Costos de construcció</b>				3.037.424,2 €	
<b>Costos totals (CT)</b>				3.073.664,2 €	
<b>Beneficis</b>				976.234,7 €	
<b>% Beneficis</b>				24,1 %	

UA-07-02	Qualificacions		
	UA	Intensiva	SL-XV
<b>Àrea</b>	9.695,7 m <sup>2</sup>	4.554,0 m <sup>2</sup>	1.567,7 m <sup>2</sup>
<b>Sostre construït residencial(SC)</b>		13.662,1 m <sup>2</sup>	
SC habitatge lliure		9.563,5 m <sup>2</sup>	
SC habitatge protegit		4.098,6 m <sup>2</sup>	
<b>Aprofitament total</b>		12.350,6 ua	
Aprofitament lliure		9.563,5 ua	
Aprofitament protegit		2.787,1 ua	
20% cessió aprofitament		2.470,1 ua	
Aprofitament restant (AR)		9.880,4 ua	
<b>Aprofitament mitjà</b>		1,0 ua	
<b>Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)</b>		900,0 €	
<b>Valor venda total</b>		8.892.400,7 €	
<b>Costos d'urbanització</b>			188.121,6 €
<b>Costos de construcció</b>		6.669.300,5 €	
<b>Costos totals (CT)</b>		6.857.422,1 €	
<b>Beneficis</b>		2.034.978,6 €	
<b>% Beneficis</b>		22,9 %	

**Taula resum**

	<b>COSTOS TOTALS (€)</b>	<b>VALOR VENTA TOTAL (€)</b>	<b>CESSIÓ (€)</b>	<b>BENEFINIS (€)</b>	<b>% BENEFINIS</b>
UA-02-1	8.225.513,4	10.425.423,2	5%	2.199.909,8	21,10 %
UA-18	9.271.359,3	12.116.819,5	5%	2.845.460,2	23,48 %
UA-02-2	9.699.792,4	12.714.781,3	5%	3.014.988,9	23,71 %
UA-04	4.784.523,8	6.079.845,1	11%	1.295.321,3	21,31 %
UA-05-1	1.323.518,6	1.655.905,8	15%	332.387,3	20,07 %
UA-05-2	2.524.590,4	3.196.355,7	15%	671.765,3	21,02 %
UA-07-1	3.073.664,2	4.049.898,9	20%	976.234,7	24,11 %
UA-07-2	6.857.422,1	8.892.400,7	20%	2.034.978,6	22,88 %

Per tal d'equiparar els beneficis de les diverses UA, s'ha optat per reduir la cessió en diverses unitats d'actuació, tal com permet l'article 29 de la LUIB. En el cas de la UA-07-1 i 07-2 degut a la reordenació de l'àmbit i als resultats de viabilitat d'ambdues unitats, s'ha optat per una cessió del 20%.

D'acord als beneficis tant relatius com absoluts resultants, es garanteix la viabilitat de les unitats d'actuació.

Palma, 4 de setembre de 2020



Margalida Mestre Morey, geògrafa



Aina Soler Crespí, arquitecta





## ANNEX 1

## **VALORACIÓ DELS TERRENYS**

### Valoració de sòl rural

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

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo;
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, los cuales regulan los criterios de valoración
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. L'article 36 d'aquest Reial Decret preveu la valoració del sòl rural.

*“Artículo 36. Valoración en el suelo rural.*

*1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*

*a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

*La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.”*

La disposició setena del Reial Decret 7/2015 completa l'article 36, i estableix quines han de ser les regles per a la capitalització del sòl rural.

*“Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.*

*1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.*

*2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*

*Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente”.*

Als efectes de tal estimació per a la revisió de la valoració dels presents annexos sembla suficient fer la següent valoració pel mètode de capitalització.

En el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl, s'estableixen, a l'**article 11, els criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació.**

En el cas que es consideri una renda de l'explotació constant al llarg del temps, és fa servir la següent fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

El valor de Renda (R) s'estimarà a partir del Marge Brut (€/ha): diferència entre ingressos bruts i despeses directes del conreu de cereal (Resolució del FOGAIBA de 26 de març de 2015). Atès que com es desprèn de la informació del cadastre, de l'ORTOFOTO, usos del sòl, etc. es tracta de terrenys amb ús de conreu de secà, es fan servir les referències corresponents al conreu de blat de secà i palla. Segons la font consultada el marge brut (€/ha) per aquest tipus de conreu és de 383,01 €/ha per al blat i 90€/ha per la palla. Així **marge total brut** seria de: 383,01+90= **473,01 €/ha**

El tipus de capitalització (r) que s'ha de fer servir, segons es desprèn de la disposició addicional setena, és la mitjana de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys.

19. TIPOS DE INTERÉS				19.1 (Cont.)Tipos de interés legales, euribor, mibor y otros tipos de referencia													
A) Tipos de interés legales				Porcentajes													
Tipos legales				Índices o tipos de referencia para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios (d)												Fecha publicación BOE	
		Interés legal	Interés Ley enjuiciamiento civil	Interés de demora a efectos tributarios	Interés de demora en operaciones comerciales Ley 3/04 (c)	Interest Rate Swap (IRS)										tipos cols 16 a 25	
						un año	dos años	tres años	cuatro años	cinco años	siete años	diez años	quince años	veinte años	treinta años		
		12	13	14	15	(e)	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
14	M	4,00	6,00	5,000	8,20	0,195	0,344	0,438	0,571	0,722	1,041	1,462	1,894	2,073	2,161	...	...
15	M	3,50	5,50	4,375	8,05	-0,033	0,070	0,134	0,229	0,340	0,571	0,878	1,190	1,328	1,389	...	...
16	M	3,00	5,00	3,750	8,03	-0,294	-0,174	-0,141	-0,081	0,001	0,206	0,523	0,866	1,003	1,042	...	...

Així doncs, r, quedaria calculat:  $((2,161+1,389+1,042)/3)/100= 0,0153$

**En conseqüència el valor de capitalització (V=R/r) serà: (473,01/0,02)= 30.915,69 €/ha.**

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

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

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

V<sub>f</sub>= Valor final del sòl, en euros.

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

FI= Factor global de localització.

2. Per calcular el factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.
  - a) Per accessibilitat a nuclis de població, u<sub>1</sub>.
  - b) Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u<sub>2</sub>.
  - c) Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u<sub>3</sub>.
 En tot cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no sigui d'aplicació pren com a valor la unitat.

3. El **factor de correcció u<sub>1</sub>**, es calcula aplicant l'expressió següent.

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

On:

P<sub>1</sub>= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

P<sub>2</sub>= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.

A aquests efectes, el cas de Porreres no hi ha cap nucli de població situat a menys de 4 km, així doncs, a aquests efectes P<sub>1</sub> es correspon en 0 habitants.

Per al P<sub>2</sub>, atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa amb 50 minuts. Segons el padró de 2018, era de 880.113 habitants, per tant P<sub>2</sub> es correspon a aquesta xifra.

Per tant, el resultat de u<sub>1</sub> seria: (1+((0+880.113)/3)\*(1/1.000.000))= **1,293**.

4. Pel **factor de correcció u<sub>2</sub>** s'estableix que quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció, u<sub>2</sub>, es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

On:

d = La distància quilomètrica des de l'immoble objecte de la valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància, en cap cas, ha de ser superior a 60 km.

El centre de comunicacions i de transport, amb estació de ferrocarril, àrees d'intermodalitat i amb grans complexos urbanitzats d'ús productiu o comercial és Manacor, el qual es troba a una distància de 20,4 km.

Així doncs, el factor de correcció  $u^2$  seria:  $(1,6-(0,01*20,4)) = 1,369$ .

5. **Factor de correcció  $u_3$ .** Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector  $u_3$ , que es calcula d'acord amb l'expressió següent:

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

On:

p = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.

t = coeficient de ponderació segons el règim d'usos i activitats.

Als efectes de l'aplicació del factor corrector  $u_3$ , es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El **coeficient de ponderació, p**, s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atenir als valors i qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

Els terrenys tenen la qualificació de sòl rústic comú en el planejament municipal i es troben a menys de dos quilòmetres de dos àmbits de sòl rústic protegit, en concret un ANEI i un ANEI d'Alt Nivell de Protecció ubicats dins del mateix municipi de Porreres. Per aquest motiu se'ls aplicarà un **coeficient de ponderació p d'1,0**.

El **coeficient de ponderació, t**, s'aplica únicament quan s'acrediti que, segons els instruments d'ordenació territorial i urbanística, als terrenys es permet un règim d'usos i activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el valor. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 7, i s'ha d'atenir a la influència del règim concret d'usos i activitats en l'increment del valor del sòl sense cap consideració de les expectatives urbanístiques; és més alt com més gran sigui aquesta influència.

A les zones de sòl rústic comú, l'ús o activitat que podria incrementar el valor és el residencial. En qualsevol cas la parcel·la mínima edificable segons la norma 20 del Pla Territorial de Mallorca és de 14.000 m<sup>2</sup>, i les parcel·les valorades tenen una superfície molt inferior. En conseqüència no s'aplicarà aquest coeficient.

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

El factor global de localització (**FI**) s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors:  $(1,293*1,369*1,2)= 2,12$

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

El valor final del sòl serà així:

$$V_f = V \cdot FI \quad V_f = 30.915,69 \cdot 2 = 61.831,38 \text{ €/ha (6,18 €/m}^2\text{)}.$$