



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PORRERES

10924

Nova informació pública de la Modificació puntual núm. 4 de les Normes Subsidiàries del municipi de Porreres per a l'ordenació del SUDO URB-OR-01 i la modificació de l'article 116 per a l'ampliació de l'equipament docent

El Ple de l'Ajuntament de Porreres, en sessió de 25 de maig de 2020, va aprovar inicialment la Modificació puntual núm. 4 de les NNSS per a l'ordenació del sector urbanitzable directament ordenat URB-OR-01 i la modificació de l'article 116 per a l'ampliació d'equipaments docents, juntament amb el document d'avaluació ambiental estratègica simplificada, l'expedient del qual es va sotmetre a exposició pública mitjançant edicte publicat en el BOIB núm. 189 de 3 de novembre.

Vists els informes preceptius emesos per les administracions competents, l'acord de Ple de 27 de setembre de 2021 i el requeriment del Servei Jurídic d'Urbanisme del Consell de Mallorca núm. 2021-E-RC-1943, d'acord amb l'art. 55.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, se sotmet a una nova informació pública per termini de quaranta-cinc dies hàbils, a comptar des de l'endemà al de la publicació del present anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Durant el dit termini podrà ser examinat per qualsevol interessat en les dependències municipals perquè es formulin les al·legacions que s'estimin pertinents. Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament [adreça <https://porreres.cat/ca/arxius-i-document/expedients>]. El present anunci servirà de notificació als interessats, en cas que no pugui efectuar-se la notificació personal de l'atorgament del tràmit d'audiència.

Porreres, 22 d'octubre de 2021

La batlessa

Francisca Mora Veny





Ajuntament de Porreres

- Núm. expedient: 325/2020 i 843/2021
- Núm. expedient CIM: 766993T
- Procediment: Esmena deficiències modificació puntual núm. 4 de les NNSS per a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat per a l'ampliació d'un equipament docent.
- Assumpte: Certificat acord PLE de 27 de setembre de 2021

Maria del Mar Estarellas, secretaria de l'Ajuntament de Porreres, CERTIFICA:

«Finalitzat el debat, vist el dictamen favorable de la Comissió Informativa de 16 de setembre de 2021, s'aprova per unanimitat:

«El Ple de l'Ajuntament de Porreres va aprovar inicialment el 25 de maig de 2020, la Modificació puntual núm. 4 de les NNSS per a la classificació d'un sòl urbanitzable directament ordenat per a l'ampliació d'un equipament docent, juntament amb el document d'avaluació ambiental estratègica simplificada. L'expedient s'ha sotmès a informació pública durant un termini de quaranta-cinc dies mitjançant edicte publicat en el BOIB núm. 189 de 3 de novembre de 2020, sense que s'hagin presentat al·legacions.

Vists els informes emesos per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 13/11/2020, la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears el 27/10/2020 que conclou que la modificació puntual no se subjecti a avaluació ambiental estratègica ordinària i el Servei de la ST de Mobilitat i Infraestructures el 9/06/2021, entre altres.

L'empresa GAAT ha redactat els documents d'esmena de deficiències sol·licitats pel CIM que s'annexen a l'expedient.

Per tot això, en el marc del tràmit d'informe previst en l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el Ple de l'Ajuntament de Porreres aprova per unanimitat amb l'assistència de tots els regidors i regidores que formen la corporació:

Primer. Esmenar els documents de deficiències sol·licitats per la CIOTU de la modificació puntual núm. 4 de les Normes subsidiàries de Porreres per a la classificació d'un sòl urbanitzable directament ordenat per a l'ampliació d'un equipament docent.

Segon. Remetre la documentació al Consell de Mallorca.»

I perquè així hi consti als efectes de l'expedient, emet el present certificat per ordre i amb el vistiplau de la Sra. alcaldessa, amb l'excepció prevista en l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'expedeix la present.

Signat electrònicament.

Maria del Mar Estarellas Pascual (1 de 2)
Data Signatura: 06/11/2021
HASH: 040e9f8e8858168223a8f8ec362e5c6



Francisca Mona Veny (2 de 2)
Data Signatura: 06/11/2021
HASH: 62328686c73063aa2c3a176796c614



AJUNTAMENT DE PORRERES



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°4 DE LES NS DE PLANEJAMENT PER A
L'ORDENACIÓ DEL SUDO URB-OR-01 I LA MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE
116 PER A L'AMPLIACIÓ DE L'EQUIPAMENT DOCENT

MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Agost 2021

TAULA DE CONTINGUT

1	ANTECEDENTS	5
2	CONCEPTE	6
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	7
	3.1 OBJECTE	7
	3.2 JUSTIFICACIÓ	7
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	10
	4.1 SÒLS DESTINATS A DOTACIONS PÚBLIQUES DE SISTEMES GENERALS	10
	4.2 QUALIFICACIÓ DELS TERRENYS	12
	4.3 SISTEMES LOCALS D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS, D'EQUIPAMENTS I CENTRES DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS	12
	4.4 XARXA VIÀRIA	12
	4.5 TRAÇAT DE LES GALERIES I DE LES XARXES D'ABASTAMENT D'AIGUA, SANEJAMENT, ENERGIA ELÈCTRICA I RESTA DE SERVEIS PREVISTS EN EL PLA GENERAL	14
	4.6 ÚS, VOLUM I CONDICIONS HIGIENICOSANITÀRIES DELS TERRENYS I LES CONSTRUCCIONS	14
	4.7 ACCESSIBILITAT UNIVERSAL	14
	4.8 ALTRES DETERMINACIONS EN EL MARC GENERAL DE L'ORDENACIÓ	14
5	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL, SECTORIAL I MUNICIPAL	15
6	CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	18
7	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	19
	7.1 ORDENACIÓ PROPOSADA	19
	7.2 CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	21
8	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	25
9	ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	31
10	ESTUDI ACÚSTIC	34
11	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÓS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	36
12	RESUM EXECUTIU	37
13	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	39
	ANNEX. ESTUDI DE VALORACIÓ DELS TERRENYS A EFECTES D'EXPROPIACIÓ	40

1 ANTECEDENTS

El municipi de Porreres va aprovar el seu darrer planejament general amb la Revisió de Normes Subsidiàries, en data de la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca (CIUM) de 9 i 16 de gener de 1998, no adaptades, doncs, a les principals lleis i normes d'ordenació del territori.

Aquestes normes actualment vigents han estat modificades en tres ocasions mitjançant modificacions puntuals. Les dues primeres modificacions van dur-se a terme l'any 2002, una d'elles referent a la reclassificació de sòl industrial i l'altre modifica el redactat de dos articles, precisament de l'article 116 referent a equipament docent i també el 104. Seguidament, l'any 2013 es treu, de l'àmbit de la modificació referent a la reclassificació de sòl industrial, l'àmbit dels terrenys afectat per la zona de APT de carreteres.

L'expedient d'Adaptació de les NS de Porreres al Pla Territorial de Mallorca (PTM) i modificacions es troba actualment en tramitació, en la fase d'esmena de deficiències. 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 amb l'informe.

En paral·lel a la tramitació de l'Adaptació de les NS al PTM es planteja la necessitat de dotar al nucli d'un nou àmbit qualificat d'equipament docent per a l'ampliació de l'Institut d'Educació Secundària. Aquesta dotació s'aconseguirà mitjançant la delimitació d'un sector urbanitzable directament ordenat (SUDO) situat al nord de l'actual IES.

2 CONCEPTE

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

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

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

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent ja que preveu la dotació d'un nou àmbit per a l'ampliació de l'Institut d'Educació Secundària (IES) Porreres que no suposa una alteració substancial de l'actual model urbà.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La modificació s'explica per la **necessitat** de cedir nous terrenys a l'IES que permetin ampliar les actuals instal·lacions i resoldre els problemes actuals de manca d'aules. L'objectiu de l'ampliació és, doncs, comptar amb els metres quadrats necessaris de sòl urbà per poder donar cabuda i preveure el creixement futur del centre.

Per aconseguir aquest objectiu cal tenir en compte que l'ampliació de l'institut ha de ser una solució d'espai contínua a la parcel·la que actualment el conté. Degut a la disposició de l'equipament docent, la única opció de creixement és paral·lela a la carretera Ma-3050A.

A més, es modificaran els paràmetres d'ocupació màxima, volum màxim i edificabilitat, de l'article 116 que regula els equipaments docents, per tal que la nova edificació sigui coherent amb les necessitats.

La conveniència de la modificació es justifica per la mateixa necessitat, perquè es tracta d'objectius d'interès general pel conjunt de Porreres i també per l'alumnat de Montuiri i Vilafranca de Bonany que es trasllada a l'IES.

L'oportunitat s'explica perquè la modificació puntual de planejament és l'eina adequada per poder incloure aquests canvis. És oportú modificar el planejament vigent amb la finalitat d'ampliar l'equipament docent.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

3.1 OBJECTE

L'objectiu de la modificació puntual és ampliar l'equipament docent d'ensenyament secundari que dona servei als alumnes dels municipis de Porreres, Montuïri i Vilafranca de Bonany i adaptar l'article 116 de les NS que regula els equipaments docents per tal de modificar, conforme les necessitats, els paràmetres d'edificabilitat, ocupació màxima i volum màxim prèviament establerts. Es pretén així poder donar cabuda al nombre d'alumnes que ha de cobrir el centre, podent eliminar les actuals aules modulars i ampliant l'oferta educativa als estudis de batxillerat.

Per a l'ampliació es classificarà un sector urbanitzable directament ordenat (SUDO), amb la finalitat d'ordenar la trama viària i obtenir sòl per l'equipament docent. És imprescindible ordenar la trama viària degut a que, adjacent a la parcel·la, s'hi troba un camí que permet l'accés a diverses naus industrials.

3.2 JUSTIFICACIÓ

Les normes vigents no compten amb una previsió de sòl per l'ampliació de l'Institut d'Educació secundària.

En primer lloc s'ha d'assenyalar que la *Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears* ha estat derogada i substituïda per la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears* (BOIB nº160 de 29 de desembre de 2017) i que per tant aquest és el marc normatiu al que s'ha d'ajustar el tractament de la Modificació Puntual.

En el mateix sentit la disposició final segona de la Llei 12/2017 estableix en el seu apartat 2 que:

2. Fins que no sigui substituït pel desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final primera anterior, en l'àmbit de l'illa de Mallorca, continua sent vigent, en tot allò que sigui compatible amb aquesta llei i la resta de disposicions, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015. Es considera en tot cas incompatible amb aquesta llei el títol VIII del reglament esmentat, a excepció del capítol V.

L'article 36 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'ara en endavant LUIB, defineix quin ha de ser l'objecte del pla general i, en el seu apartat segon, l'objecte específic del pla general en el sòl urbanitzable:

2. En el sòl urbanitzable, el pla general té com a objecte establir l'ordenació estructural, amb la identificació dels elements que hi corresponen establerts en l'article 37 d'aquesta llei, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica de sistemes generals que s'adscriuen o inclouen en els sectors, i les previsions per formular-los i executar-los.

Per altra banda l'article 37 de la LUIB estableix les determinacions d'ordenació estructural segons la classificació del sòl, i pel que fa a l'objecte d'estudi d'aquest informe, per al sòl urbanitzable especifica que:

a) *Classificació del sòl, amb expressió de les superfícies de cada classe, en què s'ha d'especificar:*

(...)

ii) *En sòl urbanitzable, la delimitació dels sectors i l'establiment dels paràmetres estructurals assenyalats en aquest article per a aquesta classe de sòl.*

(...)

- b) Assenyament dels usos globals majoritaris, residencial, industrial, terciari o turístic, i els índexs d'edificabilitat bruta assignats a cadascuna de les zones d'ordenació delimitades com a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i dels sectors d'urbanitzable.

D'altra banda l'apartat 1 de l'article 42. Determinacions dels plans d'ordenació detallada de la LUIB estableix que:

1. En sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, amb respecte als àmbits definits per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'ordenació concretes per a l'aplicació d'ordenació d'edificació:

- a) L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries i aïllades, en els termes establerts a l'article 23.3 de la present llei, així com dels àmbits espacials subjectes a actuacions de reforma interior, regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es podrà fer en el mateix pla o diferir-la en un pla especial, i tindrà els efectes prevists en la legislació estatal del sòl. (...).

El sector urbanitzable directament ordenat per a l'ampliació de l'IES Porreres (6.159 m²) s'acull a l'apartat 1.a de l'article 42 de la LUIB perquè destina un elevat percentatge de la superfície total a la dotació de sòl per a l'ampliació de l'IES Porreres, classificant-lo com equipament docent. La nova ordenació també preveu l'obertura d'un carrer que doni un millor servei a les activitats industrials ubicades darrera l'institut, desviant el trànsit de camions que, actualment, es du a terme pel camí limítrof a l'actual equipament docent. El nou vial tindrà una major amplada i accés des de la carretera Ma5030A. El seu traçat, rodejant el SUDO pel nord, permetrà que l'ampliació de l'IES tingui solució de continuïtat.

L'article 75 del Reglament estableix les determinacions de caràcter detallat per al sòl urbanitzable directament ordenat, que són les mateixes que per a sòl urbà:

"Article 75. Determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat.

1. A més de les de caràcter estructural, els plans generals han de contenir en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, les determinacions de caràcter detallat següents:

- a) Assenyament en concret de les actuacions urbanístiques previstes, així com la delimitació dels àmbits de les actuacions, amb independència de la inclusió dins els sectors de sòl urbanitzable de sòls destinats a dotacions públiques de sistemes generals.

Per a les actuacions de transformació urbanística, han d'assenyalar les condicions objectives i funcionals que possibilitin la seqüència lògica de programació de cadascuna de les actuacions previstes.

Si escau, s'han de determinar els elements d'urbanització que s'han de completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

Específicament, el pla general podrà assenyalar àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es podrà fer al mateix pla general o diferir-ho a un pla especial, i tindrà els efectes prevists a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. En tot cas, l'instrument que faci aquesta delimitació haurà d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de real·lotjament i, si escau, de retorn, en els termes prevists a l'article 10 de l'esmentada Llei estatal."

- b) Qualificació de la totalitat de terrenys inclosos, respectant les categories definides en l'ordenació estructural d'acord amb l'ús global assignat a cada categoria, diferenciant, si s'escau, la corresponent al sòl, al vol i al subsòl, i definint els usos detallats i les

característiques i els paràmetres urbanístics als quals se subjecta l'edificació; així com les característiques de la parcel·la mínima indivisible."

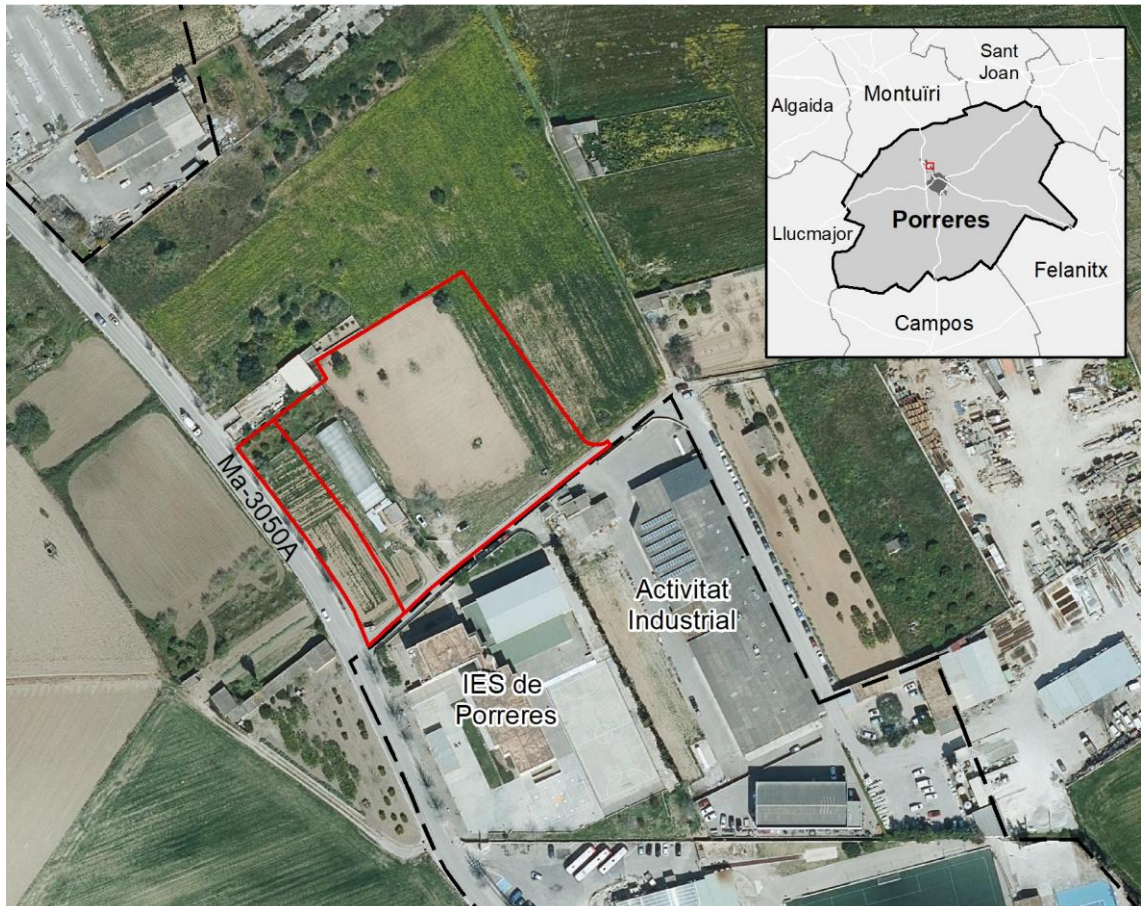
- c) Definició i delimitació perimetral dels terrenys destinats als sistemes locals d'espais lliures públics, d'equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla, i la connexió i la integració amb la xarxa de sistemes generals, respectant els estàndards i dotacions mínimes de la xarxa de sistemes locals."*
- d) Traçat detallat i característiques de la xarxa viària, amb la classificació en funció del trànsit previst, precisant l'amplària dels vials, i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i de les rasants, diferenciant, si escau, l'alineació exterior, que separa els sòls de domini públic dels sòls de titularitat privada, de l'alineació de l'edificació. La xarxa viària ha de garantir, en tot cas, que es compleix la normativa sectorial que és aplicable en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat."*
- e) Definició de les característiques i del traçat de les galeries i les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists en el pla general, així com la resolució del seu enllaç eventual amb les xarxes municipals existents."*
- f) Reglamentació detallada de l'ús, del volum i de les condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, així com ordenar les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, el nombre de plantes sobre i sota rasant, reculades, volums, i també la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues no incloses en l'ordenació estructural.*

Aquesta ordenació ha de considerar l'oportunitat d'establir criteris d'eficiència energètica, reducció d'emissions contaminants i arquitectura bioclimàtica, i pot incloure determinacions sobre l'orientació d'edificis, la relació entre l'altura i l'espai lliure, aïllament tèrmic i les condicions d'aireig de les edificacions.

- g) Definició de les mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal, d'acord amb el que estableix l'article 10 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. A aquest efecte, l'ordenació ha de donar prioritat al fet d'establir mesures tècniques que no comportin exempció de les determinacions sobre volum edificable ni de distàncies mínimes a llindes, a les edificacions, a la via pública o a les alineacions, sempre que aquestes mesures aconseguixin en la pràctica la mateixa finalitat de garantir l'accessibilitat.*
- h) Definició d'altres determinacions que es considerin adequades per completar el marc general de l'ordenació."*

4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014

Es delimita un nou àmbit per tal de donar cabuda a l'ampliació de l'IES Porreres i a la desviació del vial que donava accés a les activitats industrials ubicades a l'est de l'institut. L'àmbit del nou sector urbanitzable donaria continuïtat a l'actual zona d'equipaments docents tot respectant, però, l'àrea de protecció territorial de carreteres, de 18 metres d'amplada, al marge est de la Ma-5030A.



Localització de l'àmbit de la modificació

4.1 SÒLS DESTINATS A DOTACIONS PÚBLIQUES DE SISTEMES GENERALS

D'acord amb l'article 75.1.a. i atès que es tracta d'una actuació que no crea sòl lucratiu, a la fitxa del sector quedaran detallats els objectius i criteris d'ordenació, i fixades les superfícies corresponents a l'equipament públic docent i a la xarxa viària.

A l'article 43 es tracta sobre els sistemes generals i la seva obtenció:

“Article 43. Sistemes generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

(...)

4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui."

A l'article 59 del Reglament es preveu l'ús que és objecte aquesta modificació:

"Article 59. Regulació dels usos

(...)

4.5. Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els usos detallats següents: (...)

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

- L'ús educatiu, que comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic."

L'article 60.3 del reglament tracta sobre la reserva d'equipaments públics en el planejament. Es refereix de la necessitat que els equipaments compleixin la normativa sectorial i que s'ubiquin en indrets que donin el millor servei als usuaris, prohibint aquelles localitzacions de difícil accés o manca de centralitat:

"3. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en aquest apartat. (...)

a) Educatiu: comprèn els centres docents i d'ensenyament, en tots els seus nivells.

(...)

La superfície i la dimensió del sòl de cadascun dels equipaments públics ha de complir els criteris de la normativa sectorial que regula els serveis, i s'ha d'ubicar en localitzacions que donin el millor servei a les persones residents i usuàries, i es prohibeixen les localitzacions de difícil accés als vianants o mancades de centralitat."

A l'article 69.2 del Reglament sobre determinacions estructurals del pla general sobre estructura general i orgànica preveu que:

"2. La definició dels sistemes generals pel pla general ha d'assegurar la racionalitat i la coherència del desenvolupament urbanístic municipal, i la qualitat i la funcionalitat dels principals espais d'ús col·lectiu. En tot cas, el pla general ha de preveure part de la reserva de sòl dels sistemes generals per a equipaments d'usos docents o sanitaris, amb la superfície necessària perquè quedin correctament ateses les necessitats de la població."

Sobre la distribució per usos detallats del sòl destinat a equipaments públics, l'article 79.6 preveu que:

"6. La distribució per usos detallats del sòl destinat a equipaments públics a què es refereix l'apartat 3 de l'article 60 d'aquest Reglament no està subjecta a estàndards genèrics. Les distribucions esmentades i les superfícies assignades es fixen, en cada cas, tenint en compte les necessitats específiques de l'àmbit o sector i la seva posició relativa en l'entorn urbà i territorial."

4.2 QUALIFICACIÓ DELS TERRENYS

En relació al **punt b de l'article 75.1**, la qualificació dels terrenys queda indicada a la fitxa del sector. Al tractar-se d'una ampliació de l'IES, s'estableix la qualificació d'equipament doцент.

4.3 SISTEMES LOCALS D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS, D'EQUIPAMENTS I CENTRES DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

Pel que fa als terrenys destinats a sistemes locals, al qual es refereix l'article 75.1.c., i al tractar-se d'una actuació que no inclou sols lucratius, no s'han de preveure reserves de sòl destinades a aquests usos.

4.4 XARXA VIÀRIA

Passant a l'**apartat d de l'article 75.1**, el sector conté un tram de xarxa viària que dona resposta a una modificació del traçat del camí que donava servei a les parcel·les industrials per tal de donar solució de continuïtat a l'ampliació de l'equipament doцент.

Conseqüència de la inclusió aquest nou traçat viari dins la unitat d'actuació de sòl urbanitzable directament ordenat, és imprescindible definir-lo d'acord al previst a l'article 62 del Reglament general 2/2014 per Mallorca:

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

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

- a) *El viari: són les vies de comunicació, el pla general ha de preveure les àrees reservades als diversos models de trànsit i als mitjans de transport. Les zones enjardinades, com rotondes, bardisses separadores, illots i d'altres anàlogues necessàries per ordenar el trànsit viari, compreses dins de les zones de domini públic de vies supramunicipals, interurbanes o de la xarxa pública municipal es consideren elements de la xarxa viària.*
- b) *Els aparcaments: són les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.*

2. *El disseny de la nova xarxa viària que no estigui inclosa entre les modalitats previstes en la legislació de carreteres s'ha d'ajustar a les condicions funcionals següents:*

- a) *S'ha d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessius, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.*
- b) *Excepte casos excepcionals, que s'han de justificar expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no pot superar el 15%. Els carrers de vianants han de disposar de trams escalonats quan el seu pendent superi el 15%. No s'admeten recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el pendent dels quals superi el 15%.*
- c) *Tots els vials han de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa han de disposar d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, s'ha d'evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.*
- d) *En els nous desenvolupaments urbanístics, s'ha d'implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si és el cas, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació sigui confrontant a terrenys no urbanitzats.*
- e) *Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'han de dissenyar en el planejament de manera que en garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la*

normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.

f) Les àrees de vianants han d'estar separades del trànsit rodat i han de reunir les condicions necessàries de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. No obstant això, s'hi pot autoritzar a través d'elles l'accés a aparcaments privats i a parcel·les que no disposin d'un altre accés alternatiu.

3. En sòl urbanitzable, els elements de la xarxa viària que no estiguin inclosos dins les modalitats previstes en la legislació de carreteres, s'han d'ajustar a les dimensions següents:

a) L'amplària mínima dels vials de trànsit ha de ser la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

	Vial de sentit únic	Vial de doble sentit
Ús global residencial o turístic – intensitat d'edificació:		
- Major de 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
- Entre 0,60 m ² /m ² i 0,30 m ² /m ²	12 metres	16 metres
- Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metres	12 metres
Ús global terciari	16 metres	20 metres
Ús global industrial	18 metres	24 metres

En àmbits o sectors d'ús dominant residencial s'admet que un 25 % de la superfície viària total tenguin dimensions mínimes inferiors un 20 % a les establertes en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor. Així mateix, en àmbits o sectors de sòl urbanitzable directament ordenat i de dimensió reduïda s'admeten excepcionalment amplàries inferiors a les del quadre, sempre que en quedi acreditada la suficiència i funcionalitat per atendre els usos i nivells d'intensitats que preveu el planejament i que es justifiqui per raons de manteniment de l'homogeneïtat amb les característiques dels vials de trànsit del sòl urbà confrontant.

b) En les zones de nou desenvolupament, les voreres han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres i han d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació de no condicionar l'amplària efectiva de pas i sempre que sigui compatible amb les xarxes de serveis. Les de més de 2 metres d'amplària han de disposar sempre d'arbratge d'alineació.

c) Les calçades destinades a la circulació de vehicles han de disposar d'una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

d) Les bandes específiques de carril bici han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres.

e) Les places d'aparcament han de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimitin gràficament les places d'aparcament, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places possibles a cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

En tot cas, en la previsió de places d'aparcament, s'han de complir les determinacions sobre reserves obligatòries establertes en la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, d'acord amb els requeriments i estàndards superficials que s'hi fixen.

Així mateix, el pla general ha d'establir les previsions adients amb relació als aparcaments de caràcter privat.

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

a mínim la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la superfície."

D'acord amb el previst a l'**article 62 del Reglament** de vials previstos, i tenint en compte que el sector de sòl urbanitzable directament ordenat té una dimensió reduïda, s'acull a l'excepció d'ajustar-se a una amplària inferior a la taula exposada al punt 3.a. D'aquesta manera, i degut a que la intensitat de trànsit no és elevada ja que únicament dona accés a tres parcel·les d'ús industrial, **es proposa un vial d'una amplada de 8 metres**. D'aquesta manera es millora el tram del vial modificat, que tenia una amplada màxima de 6 metres. Així mateix, per tal de garantir un accés òptim a les parcel·les esmentades, s'ha tingut especial esment en el traçat i s'ha ampliat el radi de gir per afavorir el pas als vehicles més grans.

4.5 TRAÇAT DE LES GALERIES I DE LES XARXES D'ABASTAMENT D'AIGUA, SANEJAMENT, ENERGIA ELÈCTRICA I RESTA DE SERVEIS PREVISTES EN EL PLA GENERAL

D'acord amb el **punt e de l'article 75.1.**, s'inclou annex a la fitxa un plànol amb el traçat i característiques de les galeries i xarxes de serveis: aigua, sanejament i energia elèctrica. S'inclou l'enllaç d'aquests serveis amb els disponibles al sòl urbà de Porreres.

4.6 ÚS, VOLUM I CONDICIONS HIGIENICOSANITÀRIES DELS TERRENYS I LES CONSTRUCCIONS

Tal com exposa l'**article 75.1.f.**, "*l'ordenació de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, (...)*" no venen regides per la normativa de les normes subsidiàries vigents degut a la qualificació del sòl dins la unitat d'actuació.

L'ús permès dins d'aquest tipus de sòl serà únicament el d'equipament docent. Pel que fa als criteris d'eficiència energètica i mesures bioclimàtiques s'hauran de complir com a mínim els previstos a la normativa sectorial.

4.7 ACCESSIBILITAT UNIVERSAL

En relació al **punt 75.1.g.**, al tractar-se d'una nova unitat d'actuació, es podran prendre les mesures adequades per a garantir l'accessibilitat universal.

4.8 ALTRES DETERMINACIONS EN EL MARC GENERAL DE L'ORDENACIÓ

D'acord amb el **punt 75.1.h.**, no hi ha previstes altres determinacions a considerar.

5 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL, SECTORIAL I MUNICIPAL

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

Directrius d'Ordenació Territorial

L'àmbit de la modificació proposada inclou una zona afectada per l'APT de carreteres de la MA-5030A; una carretera de dos carrils de la xarxa viària secundària. Per tant, s'haurà de tenir en compte el que estableix el punt e2 de l'article 19:

Article 19

1. *A les Illes Balears les àrees de sòl rústic protegit són les següents:*

(...)

e) Les àrees de protecció territorial (APT), que són, independentment que siguin incloses a les categories anteriors, les següents:

(...)

e.2) La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.

Pla Territorial de Mallorca

Segons la **norma 57**, de Determinacions sobre equipaments, al seu **punt 5.c.**, s'estableix que "*els equipaments educatius de titularitat pública inclosos a la xarxa docent de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic i als efectes de les determinacions d'aquest pla s'entendran com a gran equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès a allò regulat a la norma 6*".

A la **norma 6.2.a.**, s'exposa que "*no es computaran com a superfícies de nou creixement les destinades a grans equipaments que formin part del nou polígon. A aquest efecte s'entén per gran equipament el de domini públic i ús o servei públic supramunicipal contingut en les determinacions del planejament general municipal o en el planejament territorial o sectorial. També tendran la consideració de grans equipaments els centres educatius i sanitaris públics inclosos dins la xarxa pública*".

Planejament sectorial

No hi ha cap Pla Director Sectorial que condicioni l'actual modificació del planejament de Porreres.

Normes Subsidiàries

El planejament vigent qualifica aquelles parcel·les que han de donar cabuda a l'ampliació de l'equipament com a sòl rústic comú. Les NS de Porreres tracten el sòl

rústic dins el seu Capítol IX. Sòl no urbanitzable, des de l'article 130 al 135. L'article 132 conté les principals determinacions per aquests tipus de sòls.

“Article 132. Àrees agrícoles / ramaderes

1. *Es consideraran àrees agrícoles/ramaderes, per una part, les àrees de sòl que posseïxin aptituds notables o acceptables per a l'explotació agrícola/ramadera i, per altre, els sectors susceptibles de cultiu que interressi conservar com àrees obertes que han de preservar-se i protegir-se contra els usos o transformacions i que no puguin dedicar-se a altres utilitzacions que les del seu destí agrari, a excepció que, per excés de roturació dels terrenys originalment forestals, procedís a la seva reconversió en zona boscosa.*
2. *Les àrees agrícoles/ramaderes seran objecte de protecció i, per tant, de conservació i defensa conforme s'estableix a la Llei del Sòl, en elles no es podran efectuar transformacions del seu destí agrari, ni podran elevar-se altre construccions que les necessàries per la eficàcia de l'explotació agrària, admetent-se l'ús de l'habitatge unifamiliar en les condicions establertes per la Llei.*
3. *Condicions edificatòries:*
 - *Parcel·la mínima: 14.206 m² (Dues quarterades)*
 - *Separació mínima entre habitatges 50,00 m.*
 - *Volum màxim permès: 0,2m³/m². Un únic edifici: 5.000 m³.*
 - *Ocupació màxima permesa: 5% m*
 - *Altura màxima: 9,00 m. S+PB+1PI*
 - *Situació edificacions: aïllades 10,00 m. a tots els camins i 5 m. o l'altura a límit de parcel·la, habitatges a més de 50 m. de nuclis urbans, i 50 m. de zones boscoses major de 5 hectàrees.*
 - *Ús permès: agrícola ramader, transformació i comercialització de productes propis, indústria agropecuària i aquelles instal·lacions on la seva instal·lació en el medi rural resulti justificada, com tauleres, indústries làcties, entre d'altres. L'habitatge unifamiliar annexa a l'explotació agrícola en parcel·les superiors a les 8 quarterades, es permetrà un habitatge de guarda. En parcel·les inferiors i en les condicions de l'article 25.4. de la Llei 6/97 de Sòl Rústic de la CAIB, es podrà autoritzar la construcció d'un habitatge, en les zones i condicions que el planejament en la seva adaptació a dita llei estableixi, sempre que no existeixi perill de formació de nucli de població segons les presents Normes i la Comissió Insular d'Urbanisme.*
 - *En explotacions agropecuàries, podran autoritzar-se edificacions auxiliars annexes, fins a un 5% de l'ocupació i 0,2 m³/m², sempre que es justifiqui la seva necessitat.*
 - *Es consideren edificacions auxiliars, les necessàries per a l'explotació, tals com magatzems, quadres, bodegues, porqueries, entre d'altres, que formin un conjunt independent.*
 - *Es permet la instal·lació d'hivernacles, fins un ocupació màxima del 50% de la parcel·la.”*

El planejament vigent qualifica la parcel·la que conté l'institut educació secundària com a Equipament Doцент (D), qualificació que ve definida a l'article 116 de la normativa. Cal esmentar que aquest article fou modificat mitjançant una Modificació Puntual l'any 2002, augmentant-se l'altura reguladora i l'altura màxima.

“Article 116. Equipament Docent (D)

1. *Definició: comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a usos educatius en totes les seves variants i activitat annexes.*
2. *Tipologia edificatòria. Es respectaran les Normes de la zona en la que s'ubiqui l'edificació.*
3. *Condicions d'aprofitament.*
 - 1- *Casc Antic o Centre Històric.*
 - a. *Superfície mínima del solar: es respectaran les Normes de la zona en la que s'ubiqui l'edificació.*
 - b. *Façana mínima a vial: idem anterior*
 - c. *Altura i número de plantes: idem anterior*
 - d. *Ocupació i profunditat edificable màxima: idem anterior*
 - e. *Separació a l'indars: idem anterior*
 - f. *Cossos i elements sortints: idem anterior*
 - 2- *Altres casos*
 - *Ocupació màxima: 40%*
 - *Volum màxim: 2 m³/m²*
 - *Edificabilitat: 0,66 m²/m²*
 - *Retranquejos: 5 m. De tots els contigus*
 - *Altura reguladora: 11,50*
 - *Altura màxima: 13,50 S+PB+2PL”*

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

No es poden considerar alternatives d'ubicació de l'ampliació de l'equipament educatiu ja que es tracta d'una dotació de sòl que ha de ser continua a la parcel·la que conté l'Institut d'Educació Secundària (IES). Es considera imprescindible que l'ampliació presenti una condició de continuïtat física. Així mateix, l'IES és troba envoltat per sòl urbà consolidat i per la carretera Ma-5030A, menys pel seu costat nord que és on hi ha sòl rústic i, per tant, on es planteja l'actuació.

Per aquesta raó únicament es poden avaluar l'alternativa proposada i l'alternativa zero:

Alternativa zero	Alternativa proposada
<p><u>Avantatges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Menor cost econòmic per a les administracions afectades. - S'evitarien les molèsties relacionades amb el soroll i la pols durant la fase de construcció. - Menys ocupació del sòl i consum de recursos <p><u>Inconvenients:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - No es dona solució a les mancances de l'IES Porreres 	<p><u>Avantatges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Millora de la dotació de l'equipament educatiu que resoldrà mancances existents. Es tracta d'un equipament d'interès supramunicipal. - Proximitat al nucli urbà i contigüitat amb l'actual equipament docent. <p><u>Inconvenients:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Major cost econòmic per a les administracions. - Afecció a sòl rústic comú. - Major ocupació del sòl i consum de recursos.

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

- L'adquisició dels solars es farà per sistema d'expropiació i afecta fins a 4 parcel·les.
- L'execució de l'equipament en sòl rústic requereix d'una modificació de la qualificació del sòl. Passarà de sòl rústic a sòl urbà amb una qualificació d'equipament docent.
- Haurà de desviar-se un camí que dona servei a 3 magatzems industrials.

En vista de tot l'exposat i d'acord amb l'Estudi Ambiental Estratègic, es considera que l'alternativa proposada és més idònia que l'alternativa zero.

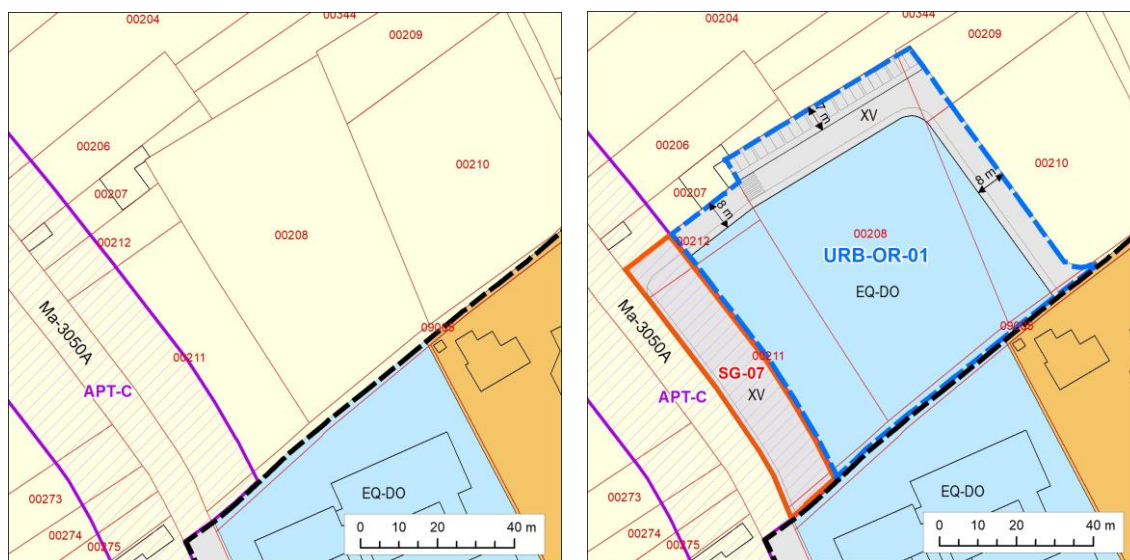
7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

Les normes subsidiàries (NS) vigents no preveuen la dotació de sòl per a l'ampliació de l'institut d'educació secundària. Així doncs, l'objectiu principal de la present modificació puntual és la dotació de terrenys per la seva ampliació. La modificació, doncs, proposa un canvi en la qualificació dels terrenys per tal de donar cabuda a l'objectiu plantejat. Així mateix, es proposa una modificació dels paràmetres d'ocupació màxima, volum màxim i edificabilitat de l'article 116 de la normativa de les Normes Subsidiàries, que regula l'edificació dels equipaments docents.

Cal tenir en compte, també, que per fer l'ampliació de l'IES de forma continua a la parcel·la que originàriament conté l'equipament educatiu és necessària la desviació d'un tram de vial. El nou vial, degut a la seva inclusió dins l'actuació de classificació de Sòl Urbanitzable Directament Ordenat (SUDO), agafarà la condició de carrer urbà i que ve determinat per l'article 62.3. del Reglament General de la Llei 2/2014.

7.1 ORDENACIÓ PROPOSADA

Es proposen els següents canvis d'ordenació en l'àmbit de la modificació puntual:



Ordenació vigent (a l'esquerra) i ordenació proposada (a la dreta) de l'àmbit de la modificació.

A. Delimitació i ordenació directe d'un nou sector urbanitzable (URB-OR-01), de 6.159 m², destinat a l'ampliació de les actuals dependències de l'institut de secundària municipal.

- La superfície destinada a equipaments docents és 4.626 m² i es delimita, de forma contigua, al nord de l'actual institut de secundària.
- Es destinen 1.139 m² a un nou vial d'accés a la nau industrial situada a l'est de l'institut, que rodeja pel nord el nou espai dotacional. El nou vial tindrà una amplada de 8m i comptarà amb un traçat adequat que facilitarà el gir dels vehicles, especialment en el seu encontre amb la Ma-5030A.
- Es destinen 394 m² a zona viària per a aparcament, amb una capacitat per a 21 vehicles. Dues de les places podrien disposar de punt de recàrrega per a vehicles elèctrics.

B. Delimitació d'un nou sistema general en sòl rústic SG-07, de 1.190 m² i qualificat com a xarxa viària.

La delimitació d'aquest sistema general ve motivada per la necessitat de respectar l'àrea de protecció territorial (APT) de carreteres corresponent a aquest tram de la Ma-5030A que transcorre en sòl rústic, entre el nucli urbà i la zona urbana industrial situada més al nord. No obstant, la seva delimitació ofereix l'oportunitat d'obtenir un espai de transició entre la nova ampliació de l'equipament docent i la carretera, que contribueixi a millorar la qualitat de l'entorn escolar, oferint una major seguretat, una millor accessibilitat i l'assoliment dels objectius de qualitat acústica establerts en les ordenances vigents.

El nou sistema general SG-07* es podrà destinar a l'execució d'un petit vial, segregat de la Ma-5030A, adreçat a bicicletes i vianants, i envoltat d'un espai verd amb vegetació frondosa. Aquest nou pot esdevenir part d'un nou camí escolar, que afavoreixi l'accés a peu dels estudiants en condicions de seguretat.

* La nomenclatura SG-07 s'ha establert en coherència amb la Revisió de les NS, actualment en tramitació, i sense generar cap contradicció amb les normes vigents.

C. Modificació de l'article 116. Equipament docent (D), per tal d'ajustar els paràmetres edificatoris a les necessitats del nou equipament docent.

Concretament, s'ha modificat l'ocupació màxima, el volum màxim i l'edificabilitat d'acord a la modificació puntual anterior de l'altura reguladora i de l'altura màxima de l'any 2002.

7.2 CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

A. S'adjunta a l'actual Normativa, a continuació de l'Annex I d'Unitats d'Actuació, un nou Annex II, amb la següent fitxa del Sector Urbanitzable:

FITXA DEL SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

Codi actuació	URB-OR-01	Plànol	PO-3. Full 19B
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema d'Actuació	Expropiació
Ús característic	Equipament docent	Ordenances aplicades	Article 116 NS
Superfície	6.159 m ²		

Situació

El Sector Urbanitzable Directament Ordenat (SUDO) se situa al nord del nucli urbà de Porreres, ampliant cap al nord l'actual àmbit de l'Institut de Secundària de Porreres, i limitant a l'oest amb l'antiga carretera de Porreres a Montuïri Ma-5030.

Criteris d'ordenació i mesures ambientals i d'integració paisatgística

Mesures destinades a minvar el renou, les emissions de partícules i la pols.

- Durant la fase d'execució, s'haurà de triar la maquinària i equips adequats per a cada feina que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.
- En períodes secs, o quan sigui necessari, es realitzaran regs periòdics dels accessos i esplanades d'obra per tal de minimitzar les partícules en suspensió que es produeixen durant el moviment de terres i la circulació de maquinària.
- Creació d'una pantalla verda en el perímetre del recinte en contacte amb els vials, a base d'espècies vegetals autòctones de baix requeriment hídric, preferentment existents en l'entorn proper, amb una alçada mínima de 3 metres i frondositat suficient per tal de minimitzar la intervisibilitat i disminuir l'impacte acústic.
- Es proposa la limitació de la velocitat a 30 km/h en el tram que transcorre prop de l'equipament docent i la col·locació de bandes o ressaltos que contribueixin a la pacificació del trànsit.

Mesures destinades a la minva dels efectes sobre el paisatge i medi ambient:

- Les noves instal·lacions de l'equipament s'emplaçaran dins la parcel·la de manera que es minimitzi el seu impacte visual. A tal efecte, abans de l'aprovació del projecte constructiu, s'haurà de realitzar un anàlisi de visuals i sol·licitar informe a la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca.
- En totes les edificacions, així com especialment en els tancaments exteriors, s'afavorirà la utilització de materials locals i tècniques constructives tradicionals.
- Les zones lliures d'edificació conservaran, en la mesura del possible, els arbres existents, fent especial atenció a la preservació de nius de bitó (*Botaurus stellaris*).
- En les zones enjardinades s'utilitzaran espècies de vegetació autòctona. Es minimitzaran les superfícies pavimentades i s'utilitzaran paviments permeables que permetin la transpiració del sòl.
- La il·luminació exterior del recinte dirigirà la llum cap en terra per evitar contaminació lumínica, i s'utilitzaran lluminàries de baix consum.
- Es soterrarà el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.
- La disposició i disseny dels espais lliures d'edificació han de permetre una adequada integració de l'equipament en l'entorn.

Mesures destinades a l'estalvi d'energia i aigua, i a la gestió de residus:

- D'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, es proposaran mesures d'estalvi d'energia i s'utilitzaran energies renovables, de manera que el consum energètic del nou equipament sigui mínim.
- El disseny dels edificis inclourà la captura i utilització de les aigües pluvials i la pregestió d'aigües grises. S'utilitzaran espècies amb baixos requeriments hídrics a les zones enjardinades del centre, aparcaments i vials.
- Durant les obres es farà una correcta gestió dels residus generats, segons el previst a la normativa d'aplicació.
- Es recomana la implantació d'un punt de recàrrega per a dos vehicles elèctrics.
- El nou equipament estarà condicionat per poder fer recollida selectiva.

USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
Equipament docent	4.626	75,1	4.626	100
Xarxa viària	1.533	24,9		
SUBTOTAL	6.159	100		
TOTAL ÀMBIT	6.159	100		

B. S'adjunta, a l'actual Normativa, un nou Annex II, amb la següent fitxa del Sistema General SG-07:**SG-07 – Sistema General en Sòl Rústic**

Descripció: Sistema General destinat a espai lliure compatible amb ús viari

Superfície total: 1.190 m²

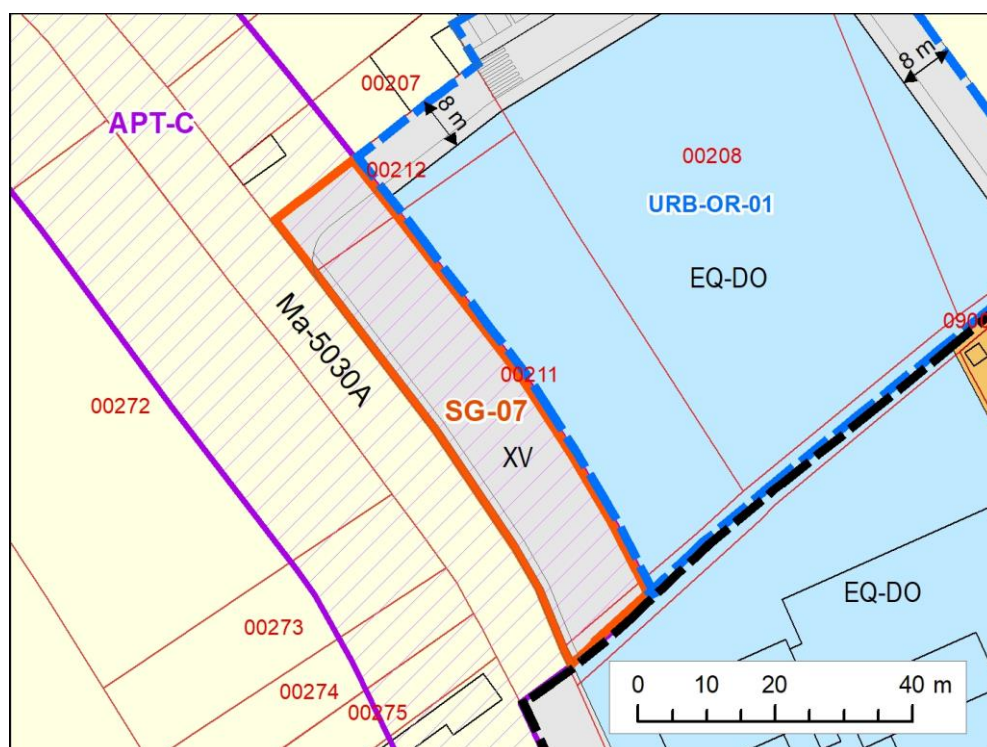
Critèris d'ordenació: Aquest espai podrà destinar-se a l'execució d'un espai lliure i vials tous per a vinents i bicicletes, vinculat a la infraestructura viària existent. Aquest vial vial pot esdevenir part d'un nou camí escolar, que afavoreixi l'accés a peu dels estudiants en condicions de seguretat.

Usos permesos: Espai lliure i ús viari de bicicletes i vianants.

Mesures ambientals i d'integració paisatgística: En les zones enjardinades s'utilitzaran espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics. Es prioritzaran espècies frondoses que afavoreixin l'absorció del so, reduint l'impacte acústic de la Ma-5030A sobre els equipaments docents. Els paviments utilitzats per als vials seran permeables i permetran la transpiració del sòl. La il·luminació serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap en terra per evitar contaminació lumínica. S'utilitzaran lluminàries de baix consum. Es proposa la limitació de la velocitat a 30 km/h en el tram que transcorre prop de l'equipament docent i la col·locació de bandes o ressaltos que contribueixin a la pacificació del trànsit.

Sistema d'actuació: Expropiació de part de les parcel·les 211 i 212 del polígon 2.

Plànol d'ubicació:



C. Es modifica l'article 116 de l'actual normativa, que quedarà redactat de la següent manera:

“Article 116. Equipament Docent (D)

1. *Definició: comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a usos educatius en totes les seves variants i activitat annexes.*
2. *Tipologia edificatòria. Es respectaran les Normes de la zona en la que s'ubiqui l'edificació.*
3. *Condicions d'aprofitament.*
 - 1 - *Casc Antic o Centre Històric.*
 - a. *Superfície mínima del solar: es respectaran les Normes de la zona en la que s'ubiqui l'edificació.*
 - b. *Façana mínima a vial: idem anterior*
 - c. *Altura i número de plantes: idem anterior*
 - d. *Ocupació i profunditat edificable màxima: idem anterior*
 - e. *Separació a llindars: idem anterior*
 - f. *Cossos i elements sortints: idem anterior*
 - 2 - *Altres casos*
 - *Ocupació màxima: 60%*
 - *Volum màxim: 3 m³/m²*
 - *Edificabilitat: 1 m²/m²*
 - *Retranquejos: 5 m. De tots els contigus*
 - *Altura reguladora: 11,50*
 - *Altura màxima: 13,50 S+PB+2PL”*

D. S'incorporen els canvis necessaris en la cartografia vigent:

- S'incorporen els següents plànols modificats que substitueixen els vigents:
 - Plànol d'Ordenació O-1. Full 3. Escala 1/5.000
 - Plànol d'Ordenació O-2. Full 13. Escala 1/2.000
 - Plànol d'Ordenació O-3. Full 19B. Escala 1/1.000
- S'incorporen de nou els següents plànols de la MP:
 - Plànol d'Ordenació O-4. Ordenació del SUDO URB-OR-01. Escala 1/1.000
 - Plànol d'Ordenació O-5. SUDO URB-OR-01. Escala 1/1.000

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

S'inclou aquest apartat com a l'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 88 de Reglament general de Mallorca.

"1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1. i 41 de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament. (...)"

TITULARITAT DELS TERRENYS

Els terrenys afectats per la modificació puntual són de titularitat privada i per aquest motiu s'haurà de preveure la seva expropiació, prèvia execució de les obres. El camí que transcorre entre d'actual equipament docent i els terrenys en sòl rústic de titularitat privada són de titularitat pública i, per tant, no serà necessària la seva expropiació.

VALORACIÓ I DESPESES UNITÀRIES EN ADQUISICIÓ DEL SÒL, DE LA CONSTRUCCIÓ I EL MANTENIMENT

Valoració dels terrenys

L'estudi de valoració dels terrenys corresponents a les parcel·les 208, 211 i 212 del polígon 2 de Porreres (que es presenta annex en el present document) va ser realitzat per l'empresa TINSA i conclou que les finques rústiques taxades tenen un valor de 37.295,00 €.

En base a les valoracions de l'esmentat estudi, s'ha valorat també el cost de la part dels terrenys que cal expropiar de les parcel·les 209 i 210 del mateix polígon, que tenen una superfície de 123 m² i 830 m², respectivament.

La superfície total de l'àmbit d'actuació és de 7.349 m². No obstant, cal remarcar que una part de l'àmbit, corresponent a l'actual vial d'accés a les activitats industrials situades a l'est de l'actual institut, ja és de titularitat pública i que una petita part de la parcel·la 209, malgrat no es veu afectada per la modificació, cal que s'expropiï per tal de no deixar un romanent inadequat al seu propietari.

En total, la superfície a expropiar és de 7.199 m² i el seu cost es valora en 43.996€.

PARCEL·LES

Parcel·la 208 del Polígon 2 (m ²)	3.613
Parcel·la 209 del Polígon 2 (m ²)	123
Parcel·la 210 del Polígon 2 (m ²)	830
Parcel·la 211 del Polígon 2 (m ²)	394
Parcel·la 212 del Polígon 2 (m ²)	2.159
Superfície total (m ²)	7.119
Cost d'expropiació (€)	43.966,00

Taula resum de superfícies a expropiar i costos d'expropiació

Valoració del cost de la construcció

Pel que fa als costos de construcció de xarxa viària es xifra en 120,00 €/m² i l'edificació d'equipaments en 550 €/m². Degut a que la Memòria de sostenibilitat econòmica data d'octubre de 2017, s'han actualitzat els costos de la construcció d'acord amb la variació de l'Índex de Preus de Consum (IPC) que, han augmentat un 2,0%.

Els costos de construcció del sistema general de xarxa viària adscrits al SUDO s'han establert en 20€/m², prenent com a referència els barems de construcció del COAIB. Així doncs, els costos de construcció actualitzats són els següents:

- Edificació d'equipaments: 660€/m²
- Xarxa viària: 144€/m²
- Sistema General de Xarxa Viària adscrit al SUDO: 20€/m²

L'execució de la xarxa viària (vial i serveis), així com del sistema general adscrit al nou SUDO correspon a l'Ajuntament, mentre que l'execució de l'ampliació de l'equipament educatiu anirà a càrrec de la Conselleria d'Educació.

	m ² sòl	Edificabilitat	Sostre construït (m ²)	Cost de construcció (€/m ²)	Cost de la construcció (€)
Equipament	4.626	1	4.626	660	3.053.160
Xarxa viària	1.533	-	-	144	220.752
SG-Viari	1.190	-	-	20	23.800

Valoració de la posada en marxa i el manteniment

La posada en marxa i el manteniment de la xarxa viària (vials i serveis) correspon a l'Ajuntament. La de l'equipament educatiu correspondrà a la Conselleria d'Educació.

Per a l'estimació dels seus costos s'utilitzen els següents barems (%) en relació als costos de construcció:

Posada en marxa de les construccions		Manteniment per quadriennis	
Edificacions	0,10%	Edificacions	1,00%
Xarxa viària i SG-viari	0,40%	Xarxa viària	0,30%

Els costos resultants són els següents:

Posada en marxa de les construccions (€)		Manteniment per quadriennis (€)	
Edificacions	3.053,16	Edificacions	30.531,60
Xarxa viària i SG-viari	978,21	Xarxa viària	733,66

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	COSTOS CONSTRUCCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
Classificació del SUDO (6.159 m ²) i delimitació del SG en sòl rústic (1.190 m ²)	43.966,00 €	-	-
Equipaments (4.626 m ²)		Costos construcció: 3.053.160 € Posada en marxa: 3.053,2 € Manteniment: 30.531,6 €/quatrienni.	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2023 Funcionament: A partir de 2023
Viari urbà (1.139 m ²) i zona d'aparcament (394 m ²).		Costos construcció: 220.752 € Posada en marxa: 883,01 € Manteniment: 662,26 €/quatrienni.	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2023 Funcionament: A partir de 2023
SG-Viari (1.190 m ²)		Costos construcció: 23.800 € Posada en marxa: 95,20 € Manteniment: 71,40 €/quatrienni.	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2023 Funcionament: A partir de 2023

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

Tipus	Import €
Adquisició de sòl	43.966,00 €
Costos de construcció	244.552,00 €
Posada en marxa	978,21 €
Total (adquisició de sòl i execució de la urbanització)	289.496,21 €
Manteniment (€/quadrienni)	733,66 €

IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL**Pressupost municipal**

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou taula amb l'evolució dels ingressos i despeses dels darrers quatre anys i previsió d'ingressos i despeses d'enguany i dels propers quatre anys.

INGRESSOS	DRETS RECONEGUTS NETS				PREVISIONS				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Capítol 1- Impostos directes	1.661.806,34	1.562.272,83	2.035.851,23	1.865.497,53	1.843.481,60	1.852.699,01	1.861.962,50	1.871.272,33	1.880.628,69
Capítol 2- Impostos indirectes	281.714,46	171.462,77	196.368,88	108.759,68	116.021,90	116.596,90	117.174,78	117.755,54	118.344,32
Capítol 3- Taxes, preus públics i altres ingressos	268.638,48	252.871,28	254.096,04	190.773,89	210.672,33	211.725,69	212.784,32	213.848,24	214.917,48
Capítol 4- Transferències corrents	1.363.725,27	1.506.415,99	1.594.923,06	1.664.620,61	1.592.464,96	1.694.948,41	1.704.668,49	1.722.084,87	1.730.695,29
Capítol 5- Ingressos patrimonials	16.629,10	14.290,01	19.093,20	17.041,55	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Capítol 7- Transferències de capital	503.572,23	235.860,15	1.536.341,99	172.883,60	692.359,21	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 9- Passius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.330.278,92	324.885,00	0,00	621.601,00
TOTAL	4.096.085,88	3.743.173,03	5.636.674,40	4.019.576,86	4.470.000,00	5.221.248,93	4.236.475,09	3.939.960,98	4.581.186,78

DESPESES	OBLIGACIONS RECONEGUDES NETES				PREVISIONS				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Capítol 1- Despeses de personal	1.107.820,82	1.138.002,11	1.126.819,44	1.045.890,16	1.371.520,70	1.385.235,91	1.392.162,09	1.399.122,90	1.406.118,51
Capítol 2- Despeses en béns i serveis	1.400.292,43	1.438.060,34	1.608.363,54	1.391.875,18	1.709.487,69	1.800.733,54	2.166.042,43	2.037.455,98	2.001.270,63
Capítol 3- Despeses financeres	16.581,02	13.990,34	15.324,22	8.849,44	8.000,00	28.000,00	33.000,00	30.500,00	36.600,00
Capítol 4- Transferències corrents	488.461,66	457.548,55	422.269,10	336.499,01	474.667,69	461.966,03	204.275,86	206.597,24	208.930,23
Capítol 6- Inversions reals	711.059,62	297.333,14	1.768.946,29	418.753,66	1.095.255,19	1.545.313,45	440.994,71	100.000,00	621.601,00
Capítol 7- Transferències de capital	44.884,37	47.734,53	50.765,67	237.411,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 9- Passius financers	243.582,06	245.841,20	212.296,67	486.015,64	0,00	0,00	0,00	166.284,87	306.666,41
TOTAL	4.012.681,98	3.638.510,21	5.204.784,93	3.925.294,77	4.658.931,27	5.221.248,93	4.236.475,09	3.939.960,99	4.581.186,78

RESULTAT PPTARI	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Resultat	83.403,90	104.662,82	431.889,47	94.282,09	188.931,27	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajust per utilització de romanents d'exercicis anteriors					188.931,27				
Resultat pressupostari ajustat	83.403,90	104.662,82	431.889,47	94.282,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ENDEUTAMENT	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
% Capital Viu sobre ingressos corrents liquidació anterior *	39,24 %	30,45 %	19,45 %	0,00 %	0,00 %	35,21 %	42,54 %	38,06 %	45,78 %

*suposant pels préstecs futurs: contractació a l'inici de l'exercici amb 2 anys de carència i 8 anys d'amortització de capital lineal

IMPACTE ECONÒMIC DE LA MODIFICACIÓ A LA HISENDA MUNICIPAL

L'avaluació de l'impacte de la Modificació Puntual (MP) es realitza per conèixer si l'administració local, a partir dels seus pressupostos, pot desenvolupar les actuacions aïllades que es preveuen en la present modificació puntual.

L'objectiu d'aquest capítol és relacionar el desenvolupament urbanístic previst i la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal de l'Ajuntament.

El cost de construcció, la posada en marxa i el manteniment de l'equipament educatiu correspondrà a la Conselleria d'Educació. L'Ajuntament de Porreres haurà d'assumir el cost de l'adquisició dels terrenys i el cost de construcció, la posada en marxa i el manteniment del vial.

L'adquisició de terrenys prevista en aquest estudi i les derivades d'altres modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries que es realitzaran dins l'any 2021 es realitzarà amb càrrec al romanent de tresoreria per a despeses generals (que es deriva dels excedents d'exercicis anteriors). La despesa en inversió està reflectida al capítol 6 del pressupost de despeses i el romanent de tresoreria utilitzat no es reflecteix al pressupost d'ingressos de l'exercici corrent. Aquesta circumstància provocaria un desequilibri al resultat pressupostari i en conseqüència requereix de la realització d'un ajust.

La resta de despeses que corresponen a l'Ajuntament, d'aquesta i d'altres modificacions puntuals de normes previstes en el mateix període d'execució, es finançaran previsiblement amb la concertació d'operacions d'endeutament. Als ingressos queden reflectits al capítol 9 i a les despeses al capítol 6, inversions reals. Respecte a les futures amortitzacions de capital, s'inclouen al capítol 9 de despeses, quedant els interessos reconeguts al capítol 3 de despeses.

Cal tenir present que no es superarà el límit previst a la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera, del 75% del capital viu sobre ingressos corrents de la liquidació de l'exercici anterior.

No es poden preveure les subvencions que es rebran per fer la inversió a exercicis futurs, ni es pot inferir dels exercicis anteriors (veure Capítol 7. Transferències de

capital, que passa a ser 0,00 en la previsió de l'any 2022). Si es rebessin dites subvencions de capital suposaria un menor endeutament públic.

Impacte en la despesa corrent

Les despeses corrents de les actuacions previstes són de 183,414 € anuals que s'hauran de considerar a partir del 2022, quan ja s'hagin executat les obres. Es corresponen a les xifres de manteniment. Fàcilment assumibles per a la hisenda municipal.

Impacte en la despesa capital

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'adquisició de sòl, els costos de construcció i la posada en marxa del viari i aparcament. La despesa prevista serà de **289.496,21 €**, com ja s'ha apuntat, la qual es dividirà de la següent manera:

Any previst / Despesa	Quantia
2021	
Adquisició total terrenys	43.966,00 €
2022	
Viari i aparcament, i SG en sòl rústic. Costos d'urbanització i posada en marxa	245.530,21 €

9 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

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

Un estudi de mobilitat ha d'identificar, descriure i avaluar els probables efectes significatius sobre la mobilitat arran de la modificació puntual que es proposa, diferenciant entre mobilitat obligada (principalment per motius de feina i estudis) i no obligada (la resta de desplaçaments per motius personals).

Mobilitat generada

En absència de legislació tècnica, tant a nivell de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com de l'Estat, s'han emprat les prescripcions tècniques que dona el decret de la Generalitat de Catalunya 344/2006 de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* a l'hora d'estimar la mobilitat generada per noves actuacions urbanes.

A l'esmentat decret s'estableixen ràtios mínimes de viatges per dia, com les que se citen a la següent taula:

Generació de desplaçaments diaris

<i>Ús d'habitatge</i>	<i>7 desplaçaments per habitatge o 3 viatges per habitant</i>
<i>Ús residencial</i>	<i>10 desplaçaments per cada 100 m² de sòl edificat</i>
<i>Ús comercial</i>	<i>50 desplaçaments per cada 100 m² de sòl edificat</i>
<i>Ús d'oficines</i>	<i>15 desplaçaments per cada 100 m² de sòl edificat</i>
<i>Ús industrial</i>	<i>5 desplaçaments per cada 100 m² de sòl edificat</i>
<i>Equipaments</i>	<i>20 desplaçaments per cada 100 m² de sòl edificat</i>
<i>Espais lliures</i>	<i>5 desplaçaments per cada 100 m² de sòl</i>

Font: Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

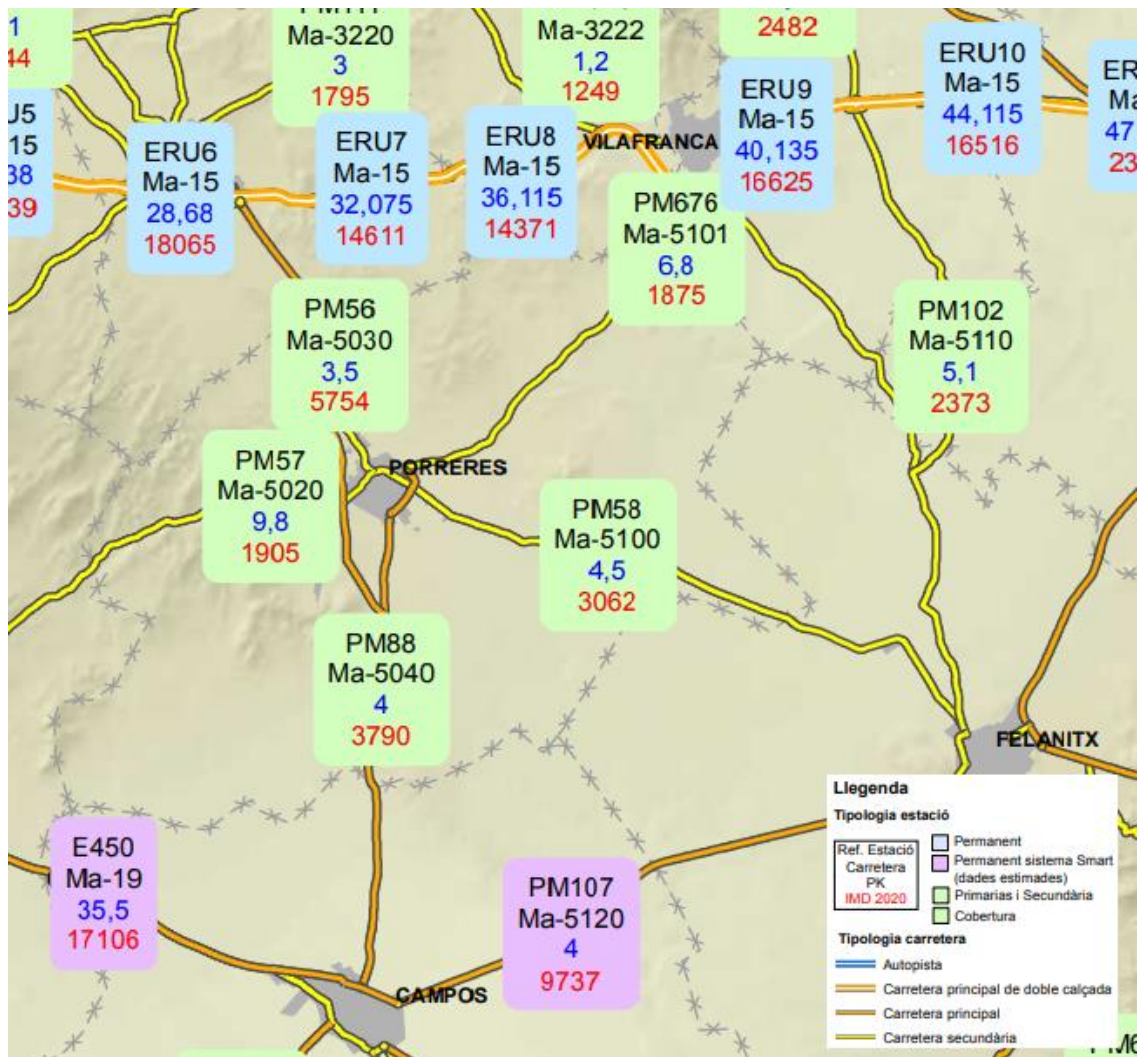
La present proposta de modificació preveu únicament l'ampliació de l'actual institut de secundària i la modificació de l'actual viari d'accés a la nau industrial situada a l'est de l'actual centre educatiu. Per altra banda, es proposa un nou sistema general en sòl rústic destinat a espai lliure compatible amb l'ús viari i que, per tant, estarà qualificat com a xarxa viària i no es preveu una mobilitat generada associada a aquest espai.

A efectes de mobilitat generada, la ampliació dels actuals equipaments podria suposar un augment de 4.626 m² de sostre construït que, aplicant les ràtios del decret 344/2006, equivaldrien a 925 desplaçaments diaris per motius d'estudis. Cal matisar, però, que les noves instal·lacions substituirien en part els actuals barracons que a dia d'avui s'utilitzen de forma provisional. Si es té en compte aquest fet, la mobilitat generada per l'ampliació de l'institut podria reduir-se a 800 desplaçaments diaris.

Efectes sobre el transit

L'àmbit d'estudi se situa en contacte amb la carretera secundària Ma-3050A, que funciona com una travessia urbana, unint el nucli de Porreres amb la carretera principal MA-5030, que du a Montuïri i permet enllaçar amb la carretera Ma-15 (Palma a Manacor).

A continuació es mostra el mapa d'estacions d'aforament, amb la intensitat mitjana diària de vehicles l'any 2020, realitzat pel Departament de Mobilitat i Infraestructures.



Mapa d'estacions d'aforament. Intensitat Mitjana Diària de vehicle 2020.
Font: Departament de Mobilitat i Infraestructures

Com es pot observar, la major part del volum de trànsit té lloc per les carreteres principals Ma-5040 i Ma-5030, de Campos a Montuïri, i per la Ma-5100, de Felanitx a Porreres. La xarxa viària de l'entorn de Porreres afavoreix que el trànsit transcorri fora del nucli, sense necessitat de travessar la zona urbana.

Per tant, el trànsit de la Ma-5030A es limita a aquelles persones que es desplacen entre nucli de Porreres i la carretera Ma-5030 en direcció a Montuïri o bé per enllaçar amb la carretera Ma-15. S'estima que això podria suposar entre 1000 i 2000 desplaçaments diaris.

Pel que fa concretament a la mobilitat dins del nou sector urbanitzable, la modificació comporta efectes positius en relació a l'accessibilitat i fluïdesa del transit. Actualment l'accés a la nau industrial situada a l'est de l'institut compta amb un camí d'accés asfaltat de 5 metres d'amplada, on hi passen vehicles de dimensions mitjanes i furgonetes. Sovint, en aquest vial, hi aparquen vehicles que dificulten el pas a la nau industrial.



Vista de l'actual vial d'accés a la nau industrial situada a l'est de l'institut (a dalt) i del seu encontre amb la Ma-5030A (a baix). Google Street View (Captura de novembre de 2019)

El nou sector urbanitzable preveu la construcció d'un nou vial d'accés, de 8 metres d'amplada, amb dos carrils i vorada. El seu traçat afavoreix el gir dels vehicles i millora l'actual accés des de la carretera Ma-5030A.

Per altra banda es destinaran 394 m² a aparcament de vehicles, amb una capacitat de 21 places, situats al marge nord el vial, de manera que s'evitarà la presència de vehicles estacionats al llarg del vial que entorpeixen la circulació. Es preveu que dos d'aquests aparcaments disposin d'un punt de recàrrega per a vehicles elèctrics.

Finalment, cal destacar els efectes positius del nou SG viari situat a l'oest del nou sector urbanitzable. La delimitació d'aquest espai permet respectar l'àrea de protecció territorial de carreteres (de 18 metres d'amplada) i amortir així els efectes negatius de la Ma-5030A quan a renou i seguretat dels alumnes i vianants. Aquesta àrea es destinarà a un nou espai lliure compatible amb ús viari, on es preveu la implantació d'un carril bici i d'un nou camí escolar que afavoreixi hàbits de mobilitat sostenible i saludable.

10 ESTUDI ACÚSTIC

La llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou estableix en el seu article 20.1, relatiu a les edificacions, disposa que:

1. No es poden concedir noves llicències de construcció d'edificacions destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals si els índexs d'immissió mesurats o calculats incompleixen els objectius de qualitat acústica que siguin d'aplicació a les corresponents àrees acústiques, excepte en les zones de protecció acústica especial i en les zones de situació acústica especial, en què únicament s'exigirà el compliment dels objectius de qualitat acústica en l'espai interior que els siguin aplicables.

Atès que l'ampliació de l'actual institut de secundària se situa prop de la carretera secundària Ma-5030A, cal garantir que el nou equipament comptarà amb les mesures necessàries per a complir amb els objectius de qualitat acústica que són d'aplicació.

Objectius de qualitat acústica per a l'ampliació de l'equipament docent

L'Ordenança Municipal Reguladora de la Protecció Acústica Medi Ambiental de Porreres, defineix en el seu article 9 la següent zonificació acústica:

Article 9: Zonificació acústica

1. L'Ajuntament definirà en el Municipi les diferents zones de sensibilitat acústica. S'entén per zona de sensibilitat acústica aquella part del territori que presenta una mateixa percepció acústica, i per a la seva determinació es tindrà en compte el coneixement dels nivells sonors existents, la seva estructura urbanística, les activitats instal·lades i la població exposada.

2. La delimitació de cada una de les zones de sensibilitat acústica la fixa l'Ajuntament segons la classificació següent:

- *Zona I: sensibilitat acústica alta. Comprèn tots els sectors del territori que demanen una protecció alta contra el renou (especialment les de predomini d'habitatge i residencial).*
- *Zona II: sensibilitat acústica moderada. Comprèn tots els sectors del territori que admeten una percepció mitjana del nivell sonor (especialment les de predomini d'habitatge i residencial, comercial i de serveis).*
- *Zona III: sensibilitat acústica baixa. Comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada del nivell sonor. (especialment les d'us industrial).*
- *Zona Servitud: comprèn els sectors del territori afectats per servituds sonores en favor de sistemes generals d'infraestructures viàries, ferroviàries o altres equipaments públics que la reclamin.*

L'àmbit que es vol destinar al nou equipament docent correspondria a una Zona II, de sensibilitat acústica moderada.

Els valors màxims d'immissió en decibels corresponents a cada zona s'estableixen a l'article 11 de l'ordenança:

Article 11: Valors guia d'immissió en l'ambient exterior 1.

Els valors guia d'immissió en l'ambient exterior són els següents (en LAr en dBA):

Zona	Horari (1)		Dia: De 07 a 22 hs. Nit: de 22 a 07 hs. Aquests horaris podran variar-se en més o menys dues hores per part de l'Ajuntament, que podrà fixar en un o varis sectors del seu Municipi uns diferents a aquests en funció de la incidència de la temporada turística o circumstància similar, en una o en totes les zones acústiques.
	Dia	Nit	
I	60	50	
II	65	55	
III	70	60	

Els valors màxims d'immissió que són d'aplicació per a l'ampliació de l'institut són de 65dB en la franja diürna i 55dB en la franja nocturna.

Impacte acústic previsible

Com es pot observar a la imatge al peu d'aquest paràgraf, la Ma-5030A és una carretera secundària de dos carrils i una amplada de 8 metres que fa de límit amb el sòl urbà, en contacte amb l'actual institut de secundària.



*Vista de la Ma-5030 a l'altura de l'actual institut de secundària
Google Street View (Captura de novembre de 2019)*

Com s'ha comentat en l'apartat anterior, la intensitat mitjana de vehicles s'estima entre 1.000 i 2.000 desplaçaments diaris, que es concentren principalment en la franja diürna. Es tracta d'un trànsit relativament moderat que, a dia d'avui, no suposa cap problema per a les instal·lacions educatives.

S'estima que els màxims nivells d'immissió sonora associats al trànsit de la Ma-5030A són de 70 dB, la qual cosa superaria lleugerament els objectius de qualitat acústica establerts en l'ordenança municipal que, en cas que ens ocupa, s'establirien en 65 dB durant la franja diürna i 55dB durant la franja nocturna.

Mesures correctores:

Amb l'objectiu de donar compliment a les vigents ordenances de renou, es preveuen les següents mesures correctores:

1) Creació d'una pantalla vegetal perimetral per al nou equipament docent, que actui com a barrera acústica. Diversos estudis han demostrat que les pantalles vegetals poden arribar a reduir el 50% de la contaminació acústica, la qual cosa garantiria el compliment dels objectius. En tot cas, aquesta pantalla vegetal es realitzaria amb vegetació autòctona, adaptada a les condicions climàtiques de Mallorca i amb baixos requeriments hídrics. La col·locació de vegetació pot dur-se a terme dins del SG-viari, que té la vocació, precisament, d'amortir els efectes negatius de la carretera, tant en termes acústics, com de seguretat per als escolars i vianants.

2) Es proposa la limitació de la velocitat a 30 km/h en el tram que transcorre prop de l'equipament docent i la col·locació de bandes o ressaltos que contribueixin a la pacificació del trànsit.

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

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

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

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

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

Referència cadastral	Localització	Propietaris
07043A002002080000HK	Polígon 2, Parcel·la 208	Montserrat Matas Bauza c/D'ensitjat, 31, 1º
07043A002002090000HR	Polígon 2, Parcel·la 209	Francisca Melià Sastre Av. B Campins 7
07043A002002100000HO	Polígon 2, Parcel·la 210	Joan Sampol Ferrer c/Sol, 7
07043A002002110000HK	Polígon 2, Parcel·la 211	Antònia Bauza Vaquer c/ Sant Roc, 22
07043A002002120000HR	Polígon 2, Parcel·la 212	Juan Rosselló Mulet c/Sol, 7



12 RESUM EXECUTIU

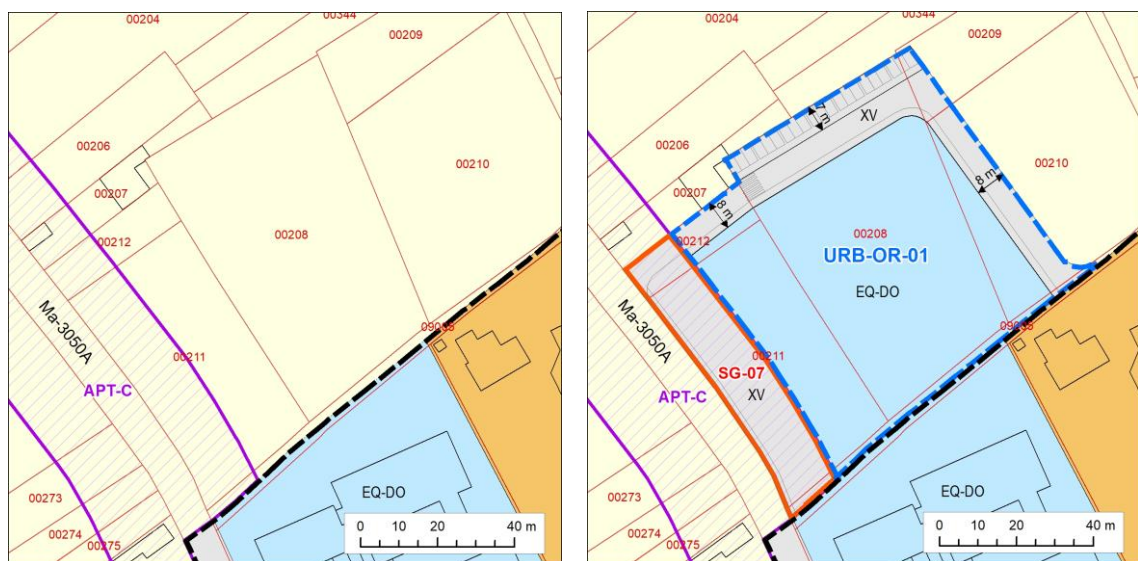
La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, en el seu article 39 punt 2, estableix que la memòria del planejament general ha de comptar amb:

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

Així mateix, l'article 82 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca*, de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

En base a l'exposat als articles en qüestió s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració.

La present modificació puntual té per l'objectiu la dotació de sòl per a l'ampliació de l'Institut d'Educació Secundària de Porreres. D'acord a això es proposa la classificació d'un nou sector de sòl urbanitzable directament ordenat (URB-OR-01), de 6.159 m², destinat principalment a usos dotacionals (4.626 m²).



Ordenació vigent (a l'esquerra) i ordenació proposada (a la dreta) de l'àmbit d'ela modificació.

Degut als requeriments específics per a l'ampliació de l'IES, els terrenys proposats han de ser limítrofs a edifici preexistent. Per això, és necessari l'execució d'un nou vial alternatiu a l'actual accés a les activitats industrials situades a l'est de l'actual institut. Es qualifiquen, per tant, 1.533 m² de xarxa viària, que inclouran 394 m² destinats a l'obtenció de 21 places d'aparcament, dues de les quals podrien tenir punt de recàrrega per a vehicles elèctrics.

Per tal de donar resposta a les necessitats del nou equipament docent, es modifica l'article 116 de la Normativa, establint paràmetres edificatoris més adequats, tals com l'ocupació màxima, que passa de ser del 40% al 60%, el volum màxim, que passa del 2 m³/m² a 3 m³/m² i l'edificabilitat, que passa de 0,66 m²/m a 1 m²/m.

En contacte amb el nou sector urbanitzable, al seu costat oest, es delimita un nou sistema general en sòl rústic (SG-07), de 1.190 m², per a l'execució d'un petit vial de bicicletes i vianants, envoltat d'espai lliure verd, que ofereixi un itinerari segur per als escolars i fomenti una mobilitat sostenible. La delimitació d'aquest espai permet respectar l'àrea de protecció territorial de carreteres de la MA-5030A, generant un espai de transició que minimitzarà els possibles impactes ambientals (especialment acústics) del trànsit sobre les activitats escolars.

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

D'acord amb L'article 50 de la LUIB i els articles 138 i 139 del Reglament general de la LOUS per l'illa de Mallorca, es determina la suspensió durant el termini de dos anys o fins l'aprovació definitiva de la modificació la tramitació i aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanística per a usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

13 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

La present Memòria de la Modificació Puntual nº4 de les NS de Porreres per a l'ampliació d'un equipament docent i la modificació de l'article 116, va acompanyat del seu corresponent **document d'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada**, així com dels següents **plànols d'ordenació**:

- o Plànol d'Ordenació O-1. Full 3. Escala 1/5.000
- o Plànol d'Ordenació O-2. Full 13. Escala 1/2.000
- o Plànol d'Ordenació O-3. Full 19B. Escala 1/1.000
- o Plànol d'Ordenació O-4. Ordenació del SUDO URB-OR-01. Escala 1/1.000
- o Plànol d'Ordenació O-5. SUDO URB-OR-01. Escala 1/1.000

El document apte per a la seva aprovació, de la Modificació Puntual de les NS de Porreres, ha estat elaborat pel **Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL** pels següents membres:

Aina Soler Crespí, arquitecta i directora dels treballs

Margalida Mestre Morey, geògrafa

Aleix Calsamiglia Reguant, geògraf

Alejandro Pílares García, geògraf

En representació de l'equip redactor:



Aina Soler Crespí,

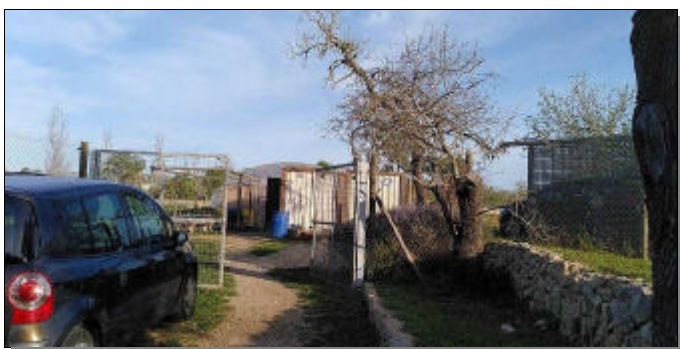
Arquitecta

Palma, 3 d'agost de 2021

ANNEX. ESTUDI DE VALORACIÓ DELS TERRENYS A EFECTES D'EXPROPIACIÓ

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	AJUNTAMENT DE PORRERES
N.I.F./C.I.F.nº:	P0704300C
Tipo de Inmueble:	FINCA RÚSTICA
Situación inmueble:	Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, provincia de ISLAS BALEARES (07260)
Tasador:	JOAN NICOLAU OLIVER (INGENIERO AGRONOMO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN PARA LOS TERRENOS
- MÉTODO DE COMPARACIÓN PARA LOS TERRENOS

VALOR DE TASACIÓN

37.295,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al valor de la tierra calculado por el método de comparación

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Último Recibo de Alquiler
- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Fincas Rústicas (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie terreno (Ha.)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/Ha.)
1	Calle FLEMING (07620)	Abr-2021		0,3499	25.000,00	5,00	23.750,00	0,00	67.857,14

ECO

Fincas Rústicas (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie terreno (Ha.)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/Ha.)
2	Carretera	Ma-5017, 42 (07230)							
		Abr-2021		0,5999	35.000,00	5,00	33.250,00	0,00	55.416,67
3	Camino	Son Mesquida, 331 (07200)							
		Abr-2021		0,5328	40.000,00	5,00	38.000,00	0,00	71.321,32
4	Camino	Son Barranquer, 82 (07210)							
		Mar-2021		1,3908	159.000,00	7,00	147.870,00	0,00	106.320,10
5	Camino	Can Beca, 574 (07210)							
		Sep-2020		0,1600	9.000,00	5,00	8.550,00	0,00	53.437,50
6	Carretera	Ma-4010, 27 (07200)							
		May-2020		0,4400	35.000,00	5,00	33.250,00	0,00	75.568,18
7	Camino	Ma-15, 28 (07210)							
		May-2020		0,7103	52.300,00	5,00	49.685,00	0,00	69.949,32
8	Camino	des Riquers, 814 (07260)							
		Abr-2021		0,2800	14.000,00	5,00	13.300,00	0,00	47.500,00
9	Carretera	Ma-5100, 44 (07260)							
		Abr-2021		0,2999	15.000,00	5,00	14.250,00	0,00	47.500,00
10	Camino	Son Mesquida, 573 (07260)							
		Abr-2021		1,2428	80.000,00	5,00	76.000,00	0,00	61.147,32

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-01414/21- 2 de fecha 14-04-2021 realizada por JOAN NICOLAU OLIVER tras visita del inmueble el día 31-03-2021. Fecha de Caducidad: 13-10-2021

CERTIFICA:

Las Fincas Rústicas descritas en el informe, situadas en Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, provincia de ISLAS BALEARES (07260) tiene los siguientes datos:

Nombre del Solicitante: AJUNTAMENT DE PORRERES

N.I.F./C.I.F.nº: P0704300C

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN PARA LOS TERRENOS
- MÉTODO DE COMPARACIÓN PARA LOS TERRENOS

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor por actualización para los terrenos	49.735,51 Euros
Valor por comparación para los terrenos	37.295,00 Euros

VALOR DE TASACIÓN

37.295,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al valor de la tierra calculado por el método de comparación

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Último Recibo de Alquiler
- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0141421 ;

Terreno	Superficie (Ha.)
C - Labor o labradío seco	0,5759



1 / 2

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Terreno	Superficie (Ha.)
Ba - Baldíos	0,0027
F - Frutales seco	0,0380

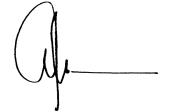
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 14 de Abril de 2021.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: JOAN NICOLAU OLIVER
INGENIERO AGRONOMO



Fdo.: Pedro. Soria Casado
Director Comercial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

FINCA RÚSTICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante: AJUNTAMENT DE PORRERES

N.I.F./C.I.F.nº: P0704300C

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, provincia de ISLAS BALEARES (07260)

Paraje:

Camí de Ciutat

Comarca:

Pla de Mallorca

Nombre por el que se conoce:

Camí de Ciutat

Identificación Catastral:

Polígono 2, parcelas 208, 211 y 212

Geolocalización: Longitud: 3,01792

Latitud: 39,52307

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 25-03-2021

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular

Servidumbres visibles

Legalización del agua de riegos

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Actividad Dominante: Turística - Agrícola - Múltiple

Población de Derecho: 5.339 Habitantes

Nivel de Renta: Media

Núcleo más cercano: Coll den Rebassa

Distancia al núcleo más cercano: 2,00 Km.

Núcleos Habituales de Aprovisionamiento y Servicios:

Porreres, Campos, Felanitx y Lluçmajor

4.2.- ENTORNO

Producciones Agrarias Predominantes:

Todo tipo de hortalizas Alfalfa y pastos

Dimensión Media de las Fincas:

Una hectarea

Mercados Habituales para la Venta de productos:

Porreres y mercados de toda la zona, incluida Mercapalma

Equipamientos y servicios en el entorno relacionados con la actividad agrícola:

Cooperativa agrícola, Matadero, mercados de la zona etc.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

Distribución de superficies:

Superficie de cultivo de secano:

C - Labor o labradío secano

F - Frutales secano

Total:

Superficie:

0,5759 Ha.

0,0380 Ha.

0,6139 Ha.

Superficie Baldíos:

0,0027 Ha.

Superficie destinada a otra explotación económica:

0,0000 Ha.

Superficie destinada a otros fines:

0,0000 Ha.

Superficie destinada a usos ganaderos:

0,0000 Ha.

Total superficie de aprovechamientos:

0,6166 Ha.

INFRAESTRUCTURA INTERIOR.

Red viaria

Necesaria

Suficientes

Estado:

Bueno

Red eléctrica

No Necesaria

Abancalamiento

No Necesaria

Drenajes

No Necesaria

Defensa erosión

No Necesaria

Transformador Propio: No

Potencia Eléctrica Inst: 0 Kw.

Potencia Transformación: 0 Kva.

Núcleo Urbano Residencia de Empleados:

No hay empleados fijos

Distancia a Estación de Ferrocarril: 0,00 Km.

Distancia a Carretera más próxima: 0,00 Km.

Distancia a Línea Electrica utilizable más próxima: 0,00 Km.

Acceso directo desde infraestructuras Si **Tipo de acceso:** Calle
viales:

Se puede acceder desde la carretera Ma-5030A, prolongación del Carrer de la Santa Creu

6.- DESCRIPCION DE LA FINCA

6.1.- CLIMA Y OROGRAFIA

Régimen Pluviométrico: Pluviometria media anual 650 mm. Evapotranspiracion media 680 mm. deficit hidrico 30 mm.

Régimen Termométrico: Clima mediterraneo con temperaturas suaves y agradables y una temperatura media de unos diecinueve grados.

Orografía:

- **Altitud media:** 129 metros
- **Relieve:** Completamente llano
- **Desnivel máximo:** Prácticamente inexistente

6.2.- CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS

Textura: Terrenos limo arcillosos,poco propensos al encharcamiento

Profundidad: Unos treinta centímetros de capa arable

Pedregosidad: No es un terreno pedregoso

Salinidad: No hay problemas de salinidad.

Pendiente: Es un terreno llano

6.3.- CULTIVOS

CULTIVOS HERBACEOS
Tipos: Cereal de grano y hortaliza de secano, frutos secos y viña

Alternancia: Cultivo forrajero

Superficie: Toda la finca

CULTIVOS LEÑOSOS

Especie	Variedad	Superficie (Ha.)	Año Aprox. Plantación	Estado	Marco Plantación
F - FRUTALES SECANO	Cítricos	0,0380	2.000	Muy Bueno	4,60 m. x 4,60 m.

6.5.- AGUA

Utilización:

- Riego
- Consumo Humano

Procedencia del suministro Pozo existente y conexión a la red municipal de agua.

Calidad: Caudal: 0,00 Litros/seg

Legalización: Se desconoce

Fecha Concesión:

No se ha acreditado la legalidad del suministro

6.7.- OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

- Especial ubicación:** Colindante al núcleo urbano de Porreres
- Circunstancias Cinegéticas:** No es una zona que permita la caza.
- Otro Tipo: (Breve descripción)** Situada entre el instituto de Porreres (IES Porreres) y el polígono industrial del municipio

Contaminación aparente:

- Terreno:** No
- Construcción:** No
- Acústica:** No
- Ambiental:** No
- Otras:** No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS O DE OTRO ORDEN QUE ESTABLEZCAN:

- Especial protección para la finca:** Si

Según el Plan Territorial Insular de Mallorca esta finca está calificada como Área de Transición de Armonización (AT-H).

- Limitación de uso:** Si

Ver plano e información de usos en la Información Territorial adjunta.

- Expectativas urbanísticas:** No

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Usos Autorizados

Agrícola ganadero

Limitaciones del terreno

Afectado por ley de carreteras

Consecuencias para el terreno valorado

Área afectada por la servidumbre de carreteras (APT-Carreteras)

Usos Permitidos:

Uso agrícola, ganadero y/o forestal.

Usos Prohibidos:

Ver ficha PTI. No cumple parcela mínima edificable según catastro.

8.- RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

Finca en Explotación:	Si		
Explotación directa por la propiedad:	No		
- Arrendamiento			
Superficie Arrendada:	2.296,0000 Ha.	Porcentaje:	35,00 %
Existe contrato de arrendamiento.			
Tipo de Contrato:	Contrato de arrendamiento		
Fecha del Contrato:	02-01-2014		
Fecha de Resolución	02-01-2022		
Fecha final incluyendo prórrogas:			
Renta anual actual:	3.000,00 Euros		
Renta bruta anual actual:	3.000,00 Euros		
Opción de renovación del contrato:	No		
Opción de compra:	No		

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

FINCA RÚSTICA (Venta)

Calle, FLEMING, Km s/n, Migjorn, 42, parcela 194, LLUCMAJOR (07620) Fecha 14-04-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)
25.000,00	5,00	0,00	23.750,00	0,00	67.857,14

Sup. Terreno: 0,3500 Ha. Sup. cultivos seco: 0,3500 Ha. Sup. cultivos regadío: No disp.

Producciones predominantes: Frutales no cítricos Régimen termométrico anual: Entre 17,5 - 20 °C

Orografía del terreno: Llana Régimen pluviométrico anual: Entre 600-800 mm

Núcleo urbano más cercano: Lluçmajor Distancia a núcleo más cercano: 0,00 Km.

Finca en explotación: Sí Agua de riego legalizada: Se desconoce Sistema de riego: Se desconoce

Expectativas urbanísticas: No Dispone de energía eléctrica: Se desconoce Explotación cinérgica: No

Acceso desde infraestructuras viales: Camino

Cultivos seco: Almondro seco 0,0000 Ha. Cultivos regadío: No disp.

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

FINCA RÚSTICA (Venta)

Carretera, Ma-5017, Nº 42, Pla de Mallorca, 2, parcela 42, finca Es Bisbals, MONTUIRI (07230) Fecha 14-04-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)
35.000,00	5,00	0,00	33.250,00	0,00	55.416,67

Sup. Terreno: 0,6000 Ha. Sup. cultivos seco: 0,6000 Ha. Sup. cultivos regadío: No disp.

Producciones predominantes: Hortalizas Régimen termométrico anual: Entre 17,5 - 20 °C

Orografía del terreno: Ondulada Régimen pluviométrico anual: Entre 600-800 mm

Núcleo urbano más cercano: Montuiri Distancia a núcleo más cercano: 1,00 Km.

Finca en explotación: Sí Agua de riego legalizada: Se desconoce Sistema de riego: Se desconoce

Expectativas urbanísticas: No Dispone de energía eléctrica: Se desconoce Explotación cinérgica: No

Acceso desde infraestructuras viales: Camino

Cultivos seco: Labor o labradío seco 0,6000 Ha. Cultivos regadío: No disp.

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

FINCA RÚSTICA (Venta)

Camino, Son Mesquida, Nº 331, Migjorn, 2, parcela 331, finca Son Mesquida, FELANITX (07200) Fecha 14-04-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)
40.000,00	5,00	0,00	38.000,00	0,00	71.321,32

Sup. Terreno: 0,5328 Ha. Sup. cultivos seco: 0,5328 Ha. Sup. cultivos regadío: No disp.

Producciones predominantes: Hortalizas Régimen termométrico anual: Entre 17,5 - 20 °C

Orografía del terreno: Llana Régimen pluviométrico anual: Entre 600-800 mm

Núcleo urbano más cercano: FELANITX Distancia a núcleo más cercano: 5,00 Km.

Finca en explotación: Sí Agua de riego legalizada: Se desconoce Sistema de riego: Se desconoce

Expectativas urbanísticas: No Dispone de energía eléctrica: Se desconoce Explotación cinérgica: No

Acceso desde infraestructuras viales: Camino

Cultivos seco: Labor o labradío seco 0,5328 Ha. Cultivos regadío: No disp.

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

FINCA RÚSTICA
(Venta)

Camino, Son Barranquer, Nº 82, Pla de Mallorca, 20, parcela 82, finca Son Munar, ALGAIDA (07210)						Fecha 25-03-2021
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
159.000,00	5,00	2,00	147.870,00	0,00	106.320,10	
Sup. Terreno:	1,3908 Ha.	Sup. cultivos seco:	1,3908 Ha.	Sup. cultivos regadío:	No disp.	
Producciones predominantes:	Hortalizas	Régimen termométrico anual:		Entre 17,5 - 20 °C		
Orografía del terreno:	Llana	Régimen pluviométrico anual:		Entre 600-800 mm		
Núcleo urbano más cercano:	Algaida	Distancia a núcleo más cercano:		5,00 Km.		
Finca en explotación:	Sí	Agua de riego legalizada:	Se desconoce	Sistema de riego:	Se desconoce	
Expectativas urbanísticas:	No	Dispone de energía eléctrica:	Se desconoce	Explotación cinérgica:	No	
Acceso desde infraestructuras viales: Camino						
Cultivos seco: Almondro seco		0,0000 Ha.		Cultivos regadío: No disp.		
Fuente:	API			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro						

FINCA RÚSTICA
(Venta)

Camino, Can Beca, Nº 574, Pla de Mallorca, 8, parcela 574, finca Can Beca, ALGAIDA (07210)						Fecha 22-09-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
9.000,00	5,00	0,00	8.550,00	0,00	53.437,50	
Sup. Terreno:	0,1600 Ha.	Sup. cultivos seco:	0,1600 Ha.	Sup. cultivos regadío:	No disp.	
Producciones predominantes:	Hortalizas	Régimen termométrico anual:		Entre 17,5 - 20 °C		
Orografía del terreno:	Llana	Régimen pluviométrico anual:		Entre 600-800 mm		
Núcleo urbano más cercano:	Pina	Distancia a núcleo más cercano:		4,00 Km.		
Finca en explotación:	Sí	Agua de riego legalizada:	Se desconoce	Sistema de riego:	Se desconoce	
Expectativas urbanísticas:	No	Dispone de energía eléctrica:	Se desconoce	Explotación cinérgica:	No	
Acceso desde infraestructuras viales: Carretera						
Cultivos seco: Labor o labradío seco		0,1600 Ha.		Cultivos regadío: No disp.		
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro						

FINCA RÚSTICA
(Venta)

Carretera, Ma-4010, Nº 27, Migjorn, 27, parcela 27, finca El Collet, FELANITX (07200)						Fecha 20-05-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
35.000,00	5,00	0,00	33.250,00	0,00	75.568,18	
Sup. Terreno:	0,4400 Ha.	Sup. cultivos seco:	0,4400 Ha.	Sup. cultivos regadío:	No disp.	
Producciones predominantes:	Hortalizas	Régimen termométrico anual:		Entre 17,5 - 20 °C		
Orografía del terreno:	Ondulada	Régimen pluviométrico anual:		Entre 600-800 mm		
Núcleo urbano más cercano:	FELANITX	Distancia a núcleo más cercano:		3,00 Km.		
Finca en explotación:	Sí	Agua de riego legalizada:	Se desconoce	Sistema de riego:	Se desconoce	
Expectativas urbanísticas:	No	Dispone de energía eléctrica:	Se desconoce	Explotación cinérgica:	No	
Acceso desde infraestructuras viales: Camino						
Cultivos seco: Labor o labradío seco		0,4400 Ha.		Cultivos regadío: No disp.		
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro						

FINCA RÚSTICA
(Venta)

Camino, Ma-15, Nº 28, Pla de Mallorca, 20, parcela 28, finca Son Pere Bou, ALGAIDA (07210)						Fecha 14-05-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
52.300,00	5,00	0,00	49.685,00	0,00	69.949,32	
Sup. Terreno:	0,7103 Ha.	Sup. cultivos seco:	0,7103 Ha.	Sup. cultivos regadío:	No disp.	
Producciones predominantes:	Hortalizas	Régimen termométrico anual:	Entre 17,5 - 20 °C			
Orografía del terreno:	Llana	Régimen pluviométrico anual:	Entre 600-800 mm			
Núcleo urbano más cercano:	Algaida	Distancia a núcleo más cercano:	1,00 Km.			
Finca en explotación:	Sí	Agua de riego legalizada:	Se desconoce	Sistema de riego:	Se desconoce	
Expectativas urbanísticas:	No	Dispone de energía eléctrica:	Se desconoce	Explotación cinérgica:	No	
Acceso desde infraestructuras viales: Camino						
Cultivos seco:	Labor o labradío seco		0,7103 Ha.	Cultivos regadío:	No disp.	
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación:	Sin negociación	
Nivel de comprobación:	Visita virtual catastro					

FINCA RÚSTICA
(Venta)

Camino, des Riquers, Nº 814, Pla de Mallorca, 17, parcela 814, finca Riquers, PORRERES (07260)						Fecha 14-04-2021
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
14.000,00	5,00	0,00	13.300,00	0,00	47.500,00	
Sup. Terreno:	0,2800 Ha.	Sup. cultivos seco:	0,2800 Ha.	Sup. cultivos regadío:	No disp.	
Producciones predominantes:	Hortalizas	Régimen termométrico anual:	Entre 17,5 - 20 °C			
Orografía del terreno:	Ondulada	Régimen pluviométrico anual:	Entre 600-800 mm			
Núcleo urbano más cercano:	Porreres	Distancia a núcleo más cercano:	4,00 Km.			
Finca en explotación:	Sí	Agua de riego legalizada:	Se desconoce	Sistema de riego:	Se desconoce	
Expectativas urbanísticas:	No	Dispone de energía eléctrica:	Se desconoce	Explotación cinérgica:	No	
Acceso desde infraestructuras viales: Camino						
Cultivos seco:	Almendrao seco		0,0000 Ha.	Cultivos regadío:	No disp.	
Fuente:	Particular			Nivel de negociación:	Sin negociación	
Nivel de comprobación:	Visita virtual catastro					

FINCA RÚSTICA
(Venta)

Carretera, Ma-5100, Nº 44, Pla de Mallorca, 8, parcela 44, finca S'Estepa, PORRERES (07260)						Fecha 14-04-2021
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
15.000,00	5,00	0,00	14.250,00	0,00	47.500,00	
Sup. Terreno:	0,3000 Ha.	Sup. cultivos seco:	0,3000 Ha.	Sup. cultivos regadío:	No disp.	
Producciones predominantes:	Hortalizas	Régimen termométrico anual:	Entre 17,5 - 20 °C			
Orografía del terreno:	Llana	Régimen pluviométrico anual:	Entre 600-800 mm			
Núcleo urbano más cercano:	Porreres	Distancia a núcleo más cercano:	3,00 Km.			
Finca en explotación:	Sí	Agua de riego legalizada:	Se desconoce	Sistema de riego:	Se desconoce	
Expectativas urbanísticas:	No	Dispone de energía eléctrica:	Se desconoce	Explotación cinérgica:	No	
Acceso desde infraestructuras viales: Camino						
Cultivos seco:	Almendrao seco		0,0000 Ha.	Cultivos regadío:	No disp.	
Fuente:	Particular			Nivel de negociación:	Sin negociación	
Nivel de comprobación:	Visita virtual catastro					

FINCA RÚSTICA
(Venta)
Camino, Son Mesquida, Nº 573, Pla de Mallorca, 9, parcela 573, finca Son Servera, PORRERES (07260) Fecha 14-04-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)
80.000,00	5,00	0,00	76.000,00	0,00	61.147,32

Sup. Terreno: 1,2429 Ha. **Sup. cultivos seco:** 1,2429 Ha. **Sup. cultivos regadío:** No disp.

Producciones predominantes: Hortalizas **Régimen termométrico anual:** Entre 17,5 - 20 °C

Orografía del terreno: Llana **Régimen pluviométrico anual:** Entre 600-800 mm

Núcleo urbano más cercano: Porreres **Distancia a núcleo más cercano:** 5,00 Km.

Finca en explotación: Sí **Agua de riego legalizada:** Se desconoce **Sistema de riego:** Se desconoce

Expectativas urbanísticas: No **Dispone de energía eléctrica:** Se desconoce **Explotación cinérgica:** No

Acceso desde infraestructuras viales: Camino

Cultivos seco: Almondro seco 0,0000 Ha. **Cultivos regadío:** No disp.

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Fincas Rústicas (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie terreno (Ha.)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/Ha.)
1	Calle FLEMING (07620)	Abr-2021		0,3499	25.000,00	5,00	23.750,00	0,00	67.857,14
2	Carretera Ma-5017, 42 (07230)	Abr-2021		0,5999	35.000,00	5,00	33.250,00	0,00	55.416,67
3	Camino Son Mesquida, 331 (07200)	Abr-2021		0,5328	40.000,00	5,00	38.000,00	0,00	71.321,32
4	Camino Son Barranquer, 82 (07210)	Mar-2021		1,3908	159.000,00	7,00	147.870,00	0,00	106.320,10
5	Camino Can Beca, 574 (07210)	Sep-2020		0,1600	9.000,00	5,00	8.550,00	0,00	53.437,50
6	Carretera Ma-4010, 27 (07200)	May-2020		0,4400	35.000,00	5,00	33.250,00	0,00	75.568,18
7	Camino Ma-15, 28 (07210)	May-2020		0,7103	52.300,00	5,00	49.685,00	0,00	69.949,32
8	Camino des Riquers, 814 (07260)	Abr-2021		0,2800	14.000,00	5,00	13.300,00	0,00	47.500,00
9	Carretera Ma-5100, 44 (07260)	Abr-2021		0,2999	15.000,00	5,00	14.250,00	0,00	47.500,00
10	Camino Son Mesquida, 573 (07260)	Abr-2021		1,2428	80.000,00	5,00	76.000,00	0,00	61.147,32

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Fincas Rústicas (Euros/Ha.)	89.511,84	47.500,00	63.764,71	0,00	0,00	0,00

Expectativas de mercado

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Como consecuencia se considera necesario adoptar medidas adicionales en los métodos de valoración empleados: comparación y actualización.

En ambos métodos, comparación y actualización, se adoptan una serie de medidas adicionales, que contemplan los distintos escenarios del mercado tanto en venta como en su explotación. En el método de actualización de rentas se considera el plazo previsible para la comercialización, los descuentos por negociación y la previsible recuperación del mercado. En el método de comparación se seleccionan los comparables más recientes con el fin de que reflejen fielmente la situación actual del mercado teniendo en cuenta los posibles descuentos que por negociación se produzcan en las transacciones que se lleven a cabo

Presenta unas buenas expectativas de mercado debido a la actual demanda de fincas edificables o edificadas.

Características de la oferta y de la demanda de fincas de características similares

En los últimos años se ha vivido un incremento del valor del suelo rústico en parcelas edificables, con demandantes medios en busca de un uso residencial personal o complementario a la actividad turística (alquiler vacacional).

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para los comparables ofertados en venta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

VALOR DE MERCADO DE LOS TERRENOS

Terreno	Valor unitario (Euros/Ha.)	Superficie (Ha.)	Total (Euros)
C - Labor o labradío secoano	60.000,00	0,5759	34.554,00
Ba - Baldíos	30.000,00	0,0027	81,00
F - Frutales secoano	70.000,00	0,0380	2.660,00

ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO

VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 30 años

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	37.295,00	Unidad monetaria Euros	
			Euros
Inversión Inicial en Edificios:	0,00	Unidad monetaria Euros	0 años
Inversión Inicial en Elementos:	0,00	Unidad monetaria Euros	0 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	800,00	Unidad monetaria Euros	15 años
			Euros
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00	Unidad monetaria Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	97,90 %		

Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Unidad monetaria Euros

ESTIMACIÓN INGRESOS AÑO - TIPO (COMPLETO)

Scno	Ha.	Producción	Producción Anual	Precio Unidad	Total (Euros)
Rgdo. Cultivo/ganado	NºCabezas	Unidad	vendible		
2 Tomate remallet	0,0578	11.000	636	,9000	572,22
2 Pimiento	0,0578	12.000	694	,7000	485,52
2 Melón de secoano	0,0577	11.000	635	,8000	507,76
2 Judías	0,1730	3.500	606	,2500	151,38
2 Naranja	0,0380	4.000	152	,2500	38,00
2 Arrendamiento rústico	1,0000	12	12	250,0000	3.000,00

INGRESOS

Años	1	2 al 30
Variación Anual		0,00 %
Tomate de remallet	400,55	572,22
Pimiento	339,87	485,52
Melón	355,43	507,76
Judías	106,00	151,38
Naranja	26,60	38,00
Arrendamiento	2.100,00	3.000,00
TOTAL:	3.328,45	4.754,88

GASTOS

Años Variación Anual	1	2 al 30 0,00 %
Mano de Obra	430,00	614,18
Electricidad y Carburantes	14,33	20,47
Agua (Riego o Consumo)	10,99	15,70
Semillas, Abonos, Fitosanitarios	192,00	272,97
Labores Agrícolas	152,60	218,37
Alimentación Ganado, Medicamentos	0,00	0,00
Compra Animales y Reposición	0,00	0,00
Reparaciones Mantenimiento y Reposición	33,44	47,77
Arrendamientos y Canones	0,00	0,00
Contribución	0,00	0,00
Amortización de la inversión inicial	37,33	53,33

TOTAL: 870,69 1.242,79

Impuestos 25,00 % 25,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	16
Reposición de enseres	800,00

TOTAL: 800,00

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Unidad monetaria Euros)	Gastos NO recuperables	Flujo de Caja (Unidad monetaria Euros)	V.A.N. (Unidad monetaria Euros)
2021	3.328,45	833,36	1.880,65	1.774,83
2022	4.754,88	1.189,46	2.687,40	2.409,68
2023	4.754,88	1.189,46	2.687,40	2.289,48
2024	4.754,88	1.189,46	2.687,40	2.175,28
2025	4.754,88	1.189,46	2.687,40	2.066,77
2026	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.963,68
2027	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.865,73
2028	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.772,66
2029	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.684,24
2030	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.600,23
2031	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.520,41
2032	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.444,57
2033	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.372,51
2034	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.304,05
2035	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.239,00
2036	4.754,88	1.189,46	1.887,40	826,76
2037	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.118,48
2038	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.062,69
2039	4.754,88	1.189,46	2.687,40	1.009,68
2040	4.754,88	1.189,46	2.687,40	959,31
2041	4.754,88	1.189,46	2.687,40	911,46
2042	4.754,88	1.189,46	2.687,40	866,00
2043	4.754,88	1.189,46	2.687,40	822,80
2044	4.754,88	1.189,46	2.687,40	781,76
2045	4.754,88	1.189,46	2.687,40	742,76
2046	4.754,88	1.189,46	2.687,40	705,71
2047	4.754,88	1.189,46	2.687,40	670,51
2048	4.754,88	1.189,46	2.687,40	637,07
2049	4.754,88	1.189,46	2.687,40	605,29
2050	4.754,88	1.189,46	2.687,40	575,10

Valor de Reversión del inmueble:

50.126,69 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	5,25 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	1,00 %
Valor de Reversión del inmueble:	50.126,69 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	97,90 %

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por TINSA a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Valor por actualización

49.735,51 Euros

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

37.295,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al valor de la tierra calculado por el método de comparación

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Último Recibo de Alquiler
- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 35.400,00 Euros y 39.200,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**

En representación de Tinsa, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: **JOAN NICOLAU OLIVER**
INGENIERO AGRONOMO

Este informe consta de 22 páginas numeradas de la 1 a la 22

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.			
Ver Observaciones	Tasador:	JOAN NICOLAU OLIVER	
	Titulación:	INGENIERO AGRONOMO	
	Fecha Visita al inmueble:	31-03-2021	
	Fecha Emisión del informe:	14-04-2021	Fecha de caducidad del informe 13-10-2021

12.- OBSERVACIONES

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Como consecuencia se considera necesario utilizar una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración que ayuden a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado.

En los mercados locales en los que existe un mercado activo de alquiler consideramos como el más adecuado el método de actualización. Se establece el plazo previsible para la comercialización, los descuentos por negociación y la previsible recuperación del mercado.

En el método de comparación se seleccionan los comparables más recientes con el fin de que reflejen fielmente la situación actual del mercado, teniendo en cuenta al igual que para el mercado de renta, los posibles descuentos que por negociación se produzcan en las transacciones que se lleven a cabo.

FINALIDAD DE LA VALORACIÓN: Compra de terreno situado sobre suelo rústico para ampliación de las instalaciones del IES Porreres.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN:

IES Porreres ocupa actualmente la parcela 211 y la parcela 208. La parcela 208 presenta un uso de aparcamiento en su mitad sur. Sobre la parcela 211 se realizan actividades de docencia agraria, con este fin se ha instalado en ella (entre 2008 y 2010) un almacén portátil y un invernadero tipo túnel de plástico.

No se ha aportado ningún contrato de alquiler que regule el uso por parte del instituto de la parcela 208 y se desconoce si existe algún tipo de retribución. Sí se ha aportado contrato de alquiler de la parcela 211 y se ha tenido en cuenta la renta obtenida en el cálculo del valor de tasación por actualización. No se valora el uso de aparcamiento al no haberse aportado ninguna licencia de actividad. Tampoco se valoran las instalaciones agrarias comentadas, al tampoco haberse aportado licencia que permita su instalación.

DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN POR FINCAS:

El valor de tasación corresponde al menor valor obtenido entre el método de valoración por comparación con fincas rústicas de la zona, teniendo en cuenta las características de la parcela, y el método de actualización de rentas de la explotación agraria, siguiendo lo dispuesto en la ORDEN ECO/805/2003.

Con el fin de completar la información, se desglosa el valor de las fincas valoradas para el valor obtenido en cada uno de los métodos de valoración:

Método por Comparación: 37.295 €

El desglose del valor entre fincas se realiza repartiendo el valor del terreno calculado en función de la superficie y en función de la cubierta vegetal existente en comparación con las del entorno.

- 07043A002002080000HK: 21.639 € (Cubierta vegetal íntegramente de labradío en seco)
- 07043A002002110000HK: 12.954 € (Cubierta vegetal íntegramente de labradío en seco)
- 07043A002002120000HR: 2.702 € (Cubierta vegetal íntegramente de frutales cítricos)

Método por Actualización: 37.295 €

.....

El desglose del valor entre fincas se realiza a partir del valor obtenido a la correspondiente cuenta de explotación de cada una de las fincas y los aprovechamientos.

- 07043A002002080000HK: 21.378 €
- 07043A002002110000HK: 29.597 € (Rentas provenientes del contrato de arrendamiento existente)
- 07043A002002120000HR: 1.814 €

AGUA DE REGADÍO:

Sobre la parcela 208 parece existir un pozo y conexión a la red municipal de agua en las parcelas 211 y 212. Sin embargo, se desconoce la situación legal de dichos suministros. Según se pudo observar durante la visita, las parcelas 211 (hortícolas) y 212 (frutales de regadío) se encuentran actualmente cultivadas en regadío. No se ha aportado ningún documento de la Dirección General de Recursos Hídricos del Govern de Les Illes Balears autorizando la explotación de dichos suministros para regadío y no aparece ningún pozo inscrito en el Censo de Aguas Subterráneas, por lo que se valoran dichas parcelas como labradío de secano y frutal de secano.

SITUACIÓN URBANÍSTICA:

Las parcelas 212 y 211 se encuentran situadas colindantes a la carretera Ma-5030A, por lo que se encuentran afectadas por el Área de Protección Territorial de Carreteras (APT-C).

Las fincas presentan unas buenas cualidades agrarias y puede tener interés para la ampliación de la base territorial de explotaciones agrarias cercanas. Sin embargo, no cumple con la parcela mínima edificable.

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular*.

Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(*) En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:
Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Valor de mercado o venal del inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición. Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



Portal



Portal



Portal



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



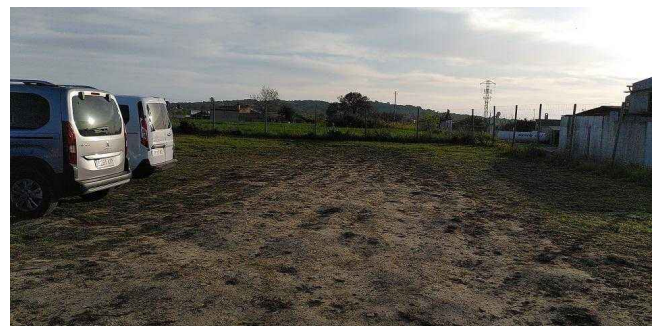
General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

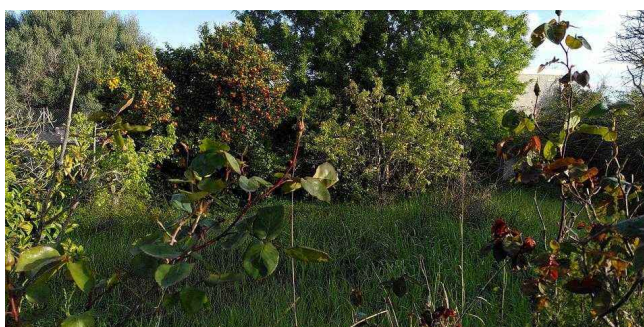
SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



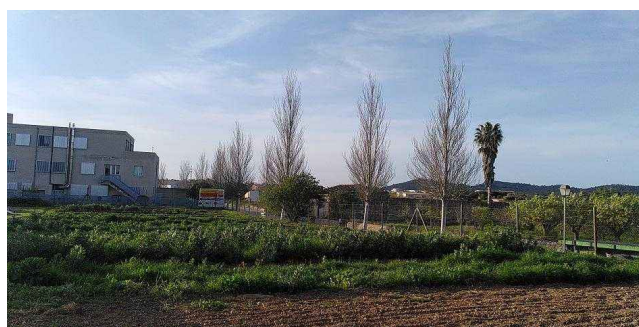
General



General



General



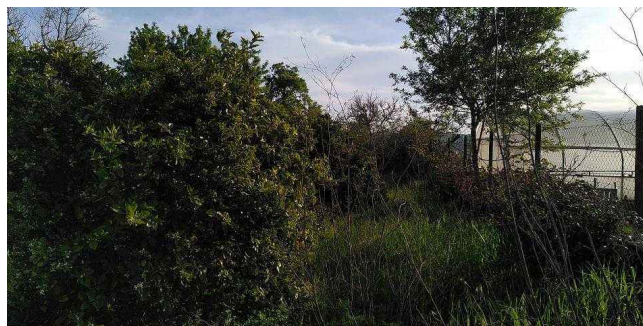
General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



General



General



Otras fotos



Otras fotos

FOTOGRAFÍAS

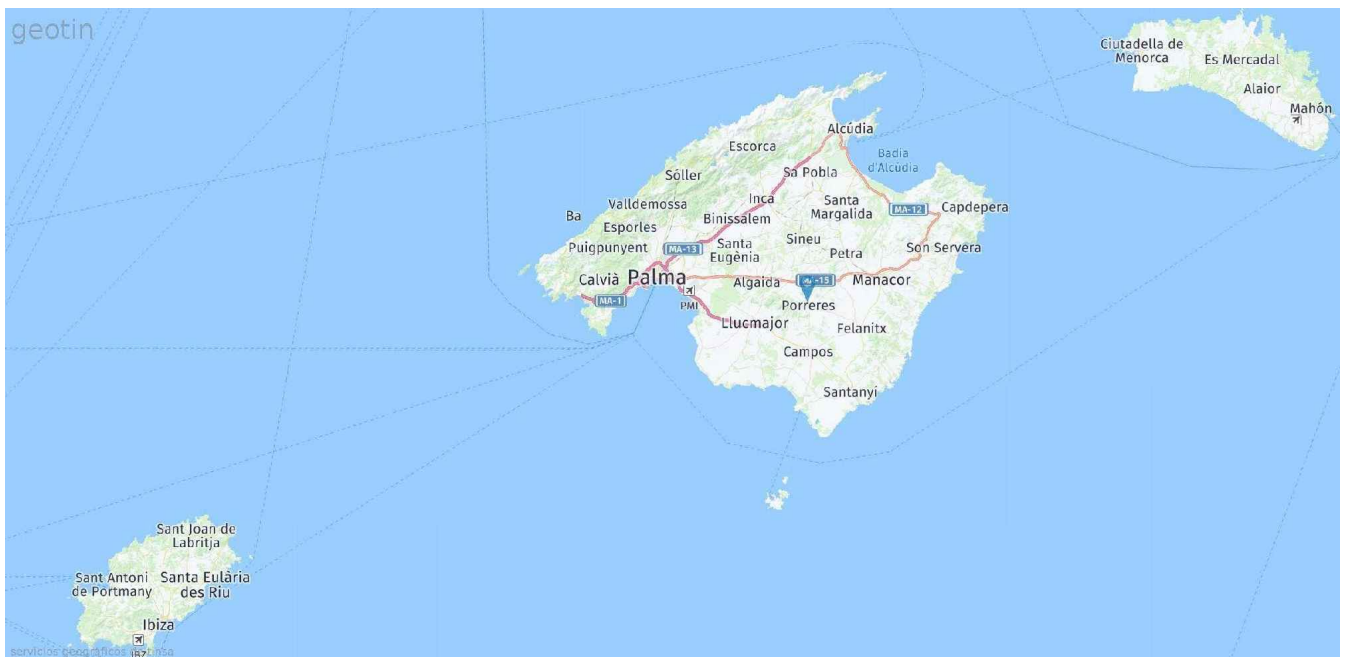
SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



Otras fotos

PLANO DE SITUACIÓN

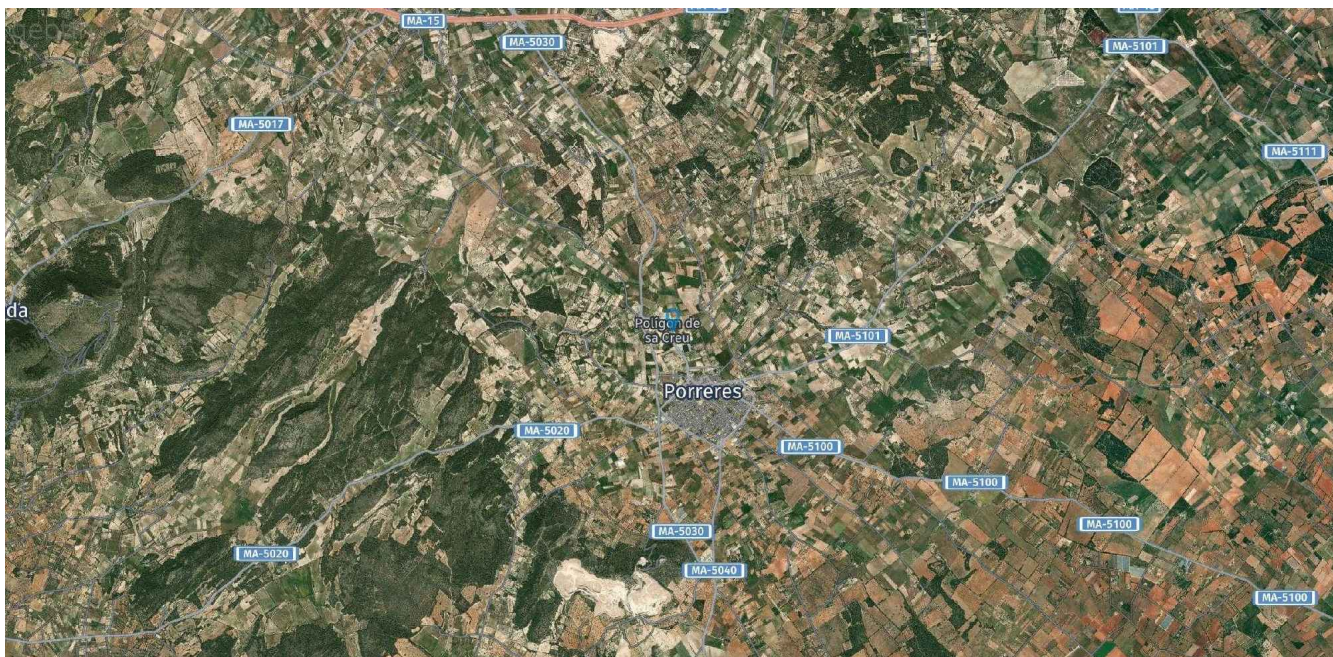
SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



Provincia

PLANO DE SITUACIÓN

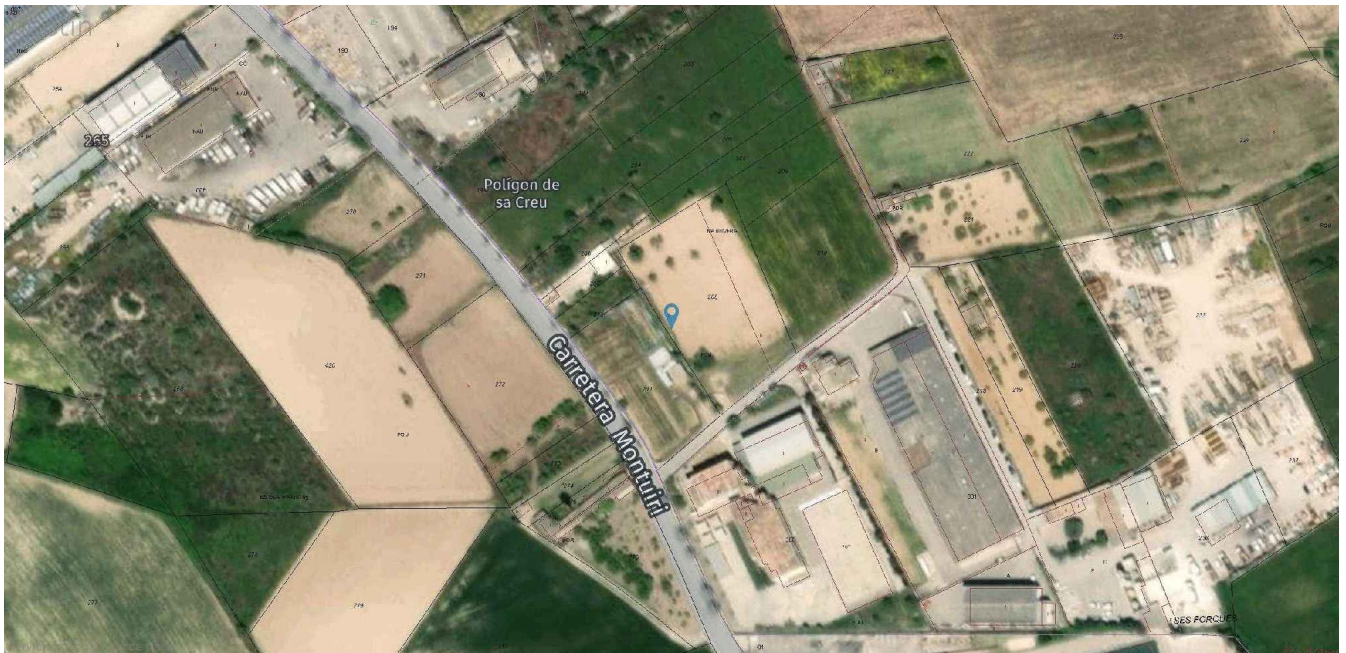
SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



Municipio

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)




Detalle

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

Plaça de la Vila, 17 07260 Porreres Tel. 971 64 72 21 Fax 971 16 82 65

www.porreres.cat



AJUNTAMENT DE PORRERES

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Reunits/des a Porreres, a les 12.00 hores de dia 2/1/2014.

D'una part, en concepte d'arrendador:

Sra. Antonia Bauza Vaquer, major d'edat amb DNI 42974445-A, major d'edat, actuant en nom propi, i amb domicili en c/ Sant Roc, 22, 07260, Porreres.

I d'una altra part, en concepte d'arrendatari:

Francisca Mora Veny, alcaldessa de l'Ajuntament de Porreres, en representació del mateix i en exercici de les atribucions que ostenta.

Compareixent totes les parts, la Sra. Presidenta de la Corporació, en representació de l'Ajuntament de Porreres i la Sra. Antonia Bauza Vaquer i reconeixent-se plena capacitat d'obrar per a aquest acte de CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE BÉ IMMOBLE (FINCA RÚSTICA) PER ADJUDICACIÓ DIRECTA.

EXPOSEN

PRIMER. Que la Sra. Antonia Bauza Vaquer és propietària del bé immoble, concretament la finca rústica que se descriu a continuació:

- Finca registral: finca 15486, tom 3712, llibre 265, fol 75; finca 9270, tom 4626, llibre 323, fol 197; finca 9269, tom 4626, llibre 323, fol 195.
- Referència cadastral: 07043A002002110000HK
- Polígon 2 parcel·la 2011
- Superfície: 2.296 m

Sent aquest immoble d'interès per a l'Ajuntament de Porreres per a destinar-ho a ús dels alumnat del cicle de formació professional bàsic agrojardineria i composicions florals de l'IES Porreres mitjançant un conveni de col·laboració amb la Conselleria d'Educació, Cultura i Universitat i l'Ajuntament de Porreres.

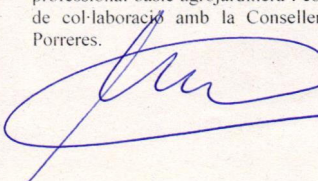

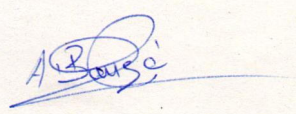
SEGON. Que, amb data 2/1/2014 mitjançant Resolució d'Alcaldia es va adjudicar directament el contracte d'arrendament del citat immoble a D. Sra. Sra. Antonia Bauza Vaquer, pel preu de 250 €/mensuals.

CLÀUSULES

PRIMERA. L'objecte del contracte és l'arrendament de l'immoble (finca rústica) per adjudicació directa, propietat de la Sra. Antonia Bauza Vaquer, que se descriu a continuació:

- Finca registral: finca 15486, tom 3712, llibre 265, fol 75; finca 9270, tom 4626, llibre 323, fol 197; finca 9269, tom 4626, llibre 323, fol 195.
- Referència cadastral: 07043A002002110000HK
- Polígon 2 parcel·la 2011
- Superfície: 2.296 m

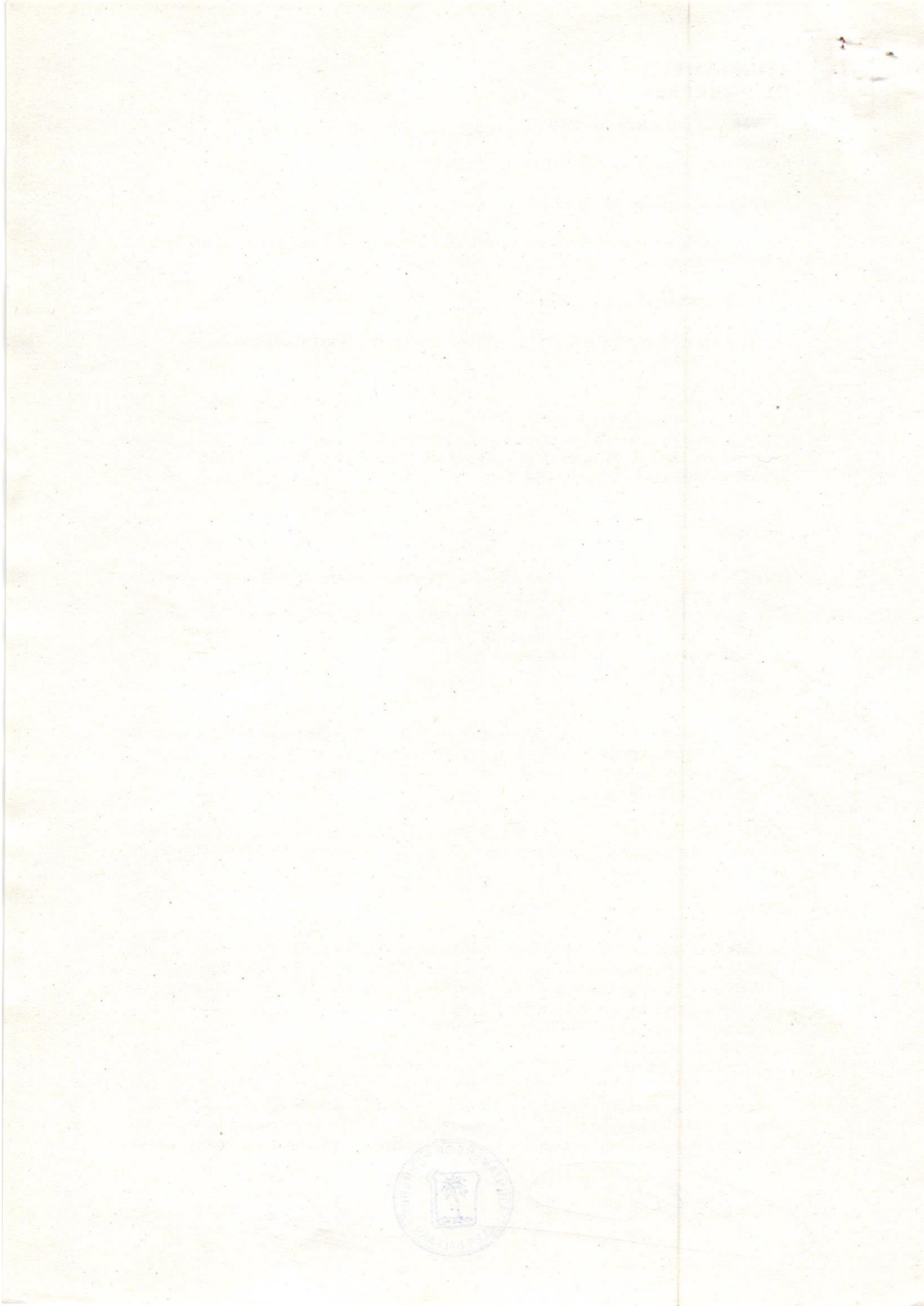
L'objecte de l'arrendament es per destinar-ho per l'ús dels alumnat del cicle de formació professional bàsic agrojardineria i composicions florals de l'IES Porreres mitjançant un conveni de col·laboració amb la Conselleria d'Educació, Cultura i Universitat i l'Ajuntament de Porreres.

Contrato de arrendamiento

DOCUMENTACIÓN

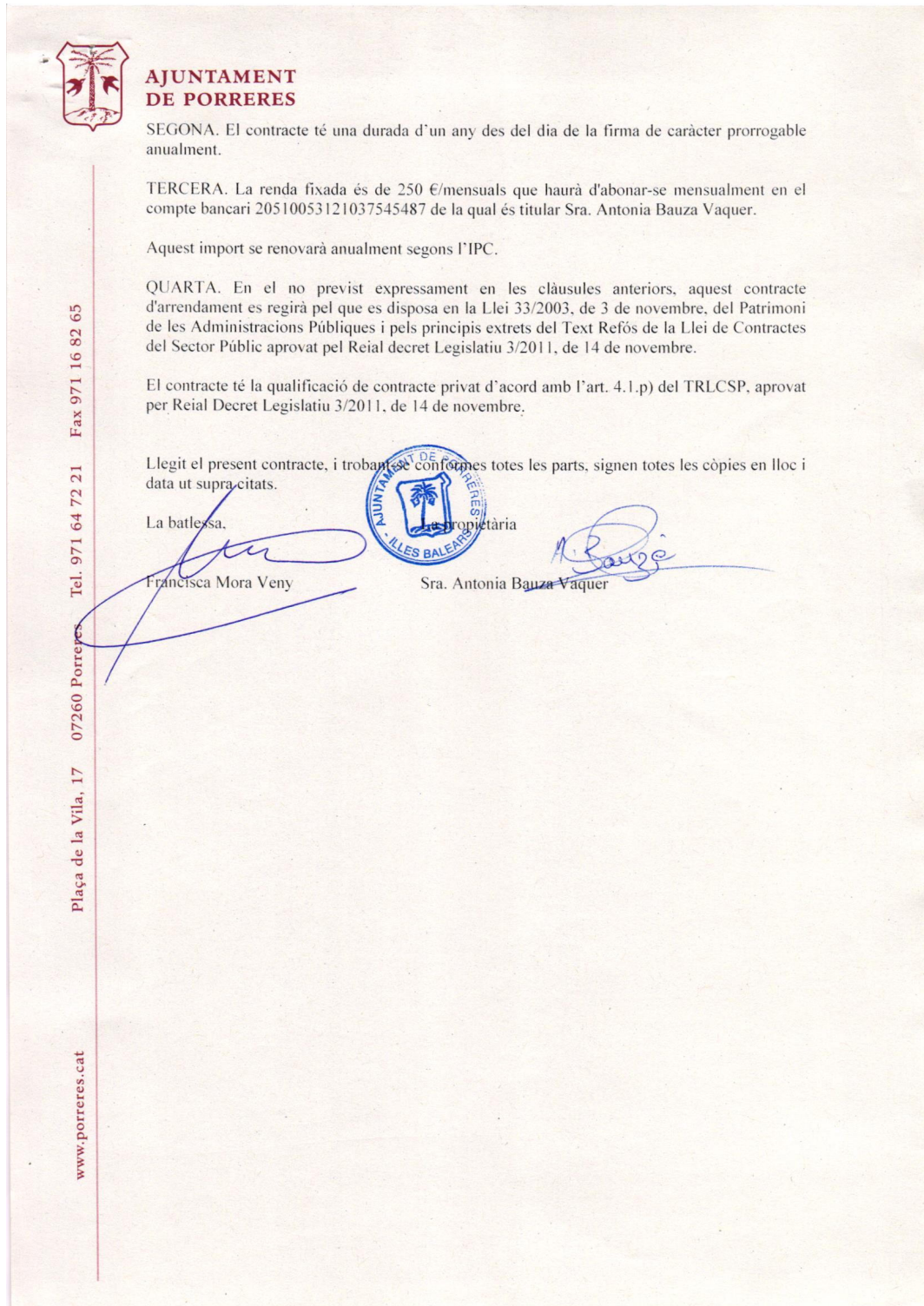
SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



Contrato de arrendamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



AJUNTAMENT DE PORRERES

SEGONA. El contracte té una durada d'un any des del dia de la firma de caràcter prorrogable anualment.

TERCERA. La renda fixada és de 250 €/mensuals que haurà d'abonar-se mensualment en el compte bancari 20510053121037545487 de la qual és titular Sra. Antonia Bauza Vaquer.

Aquest import se renovarà anualment segons l'IPC.

QUARTA. En el no previst expressament en les clàusules anteriors, aquest contracte d'arrendament es regirà pel que es disposa en la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i pels principis extrets del Text Refòs de la Llei de Contractes del Sector Públic aprovat pel Reial decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

El contracte té la qualificació de contracte privat d'acord amb l'art. 4.1.p) del TRLCSP, aprovat per Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

Llegit el present contracte, i trobant-se conformes totes les parts, signen totes les còpies en lloc i data ut supra citats.

La batlessa,
 Francisca Mora Veny

La propietària,
 Sra. Antonia Bauza Vaquer

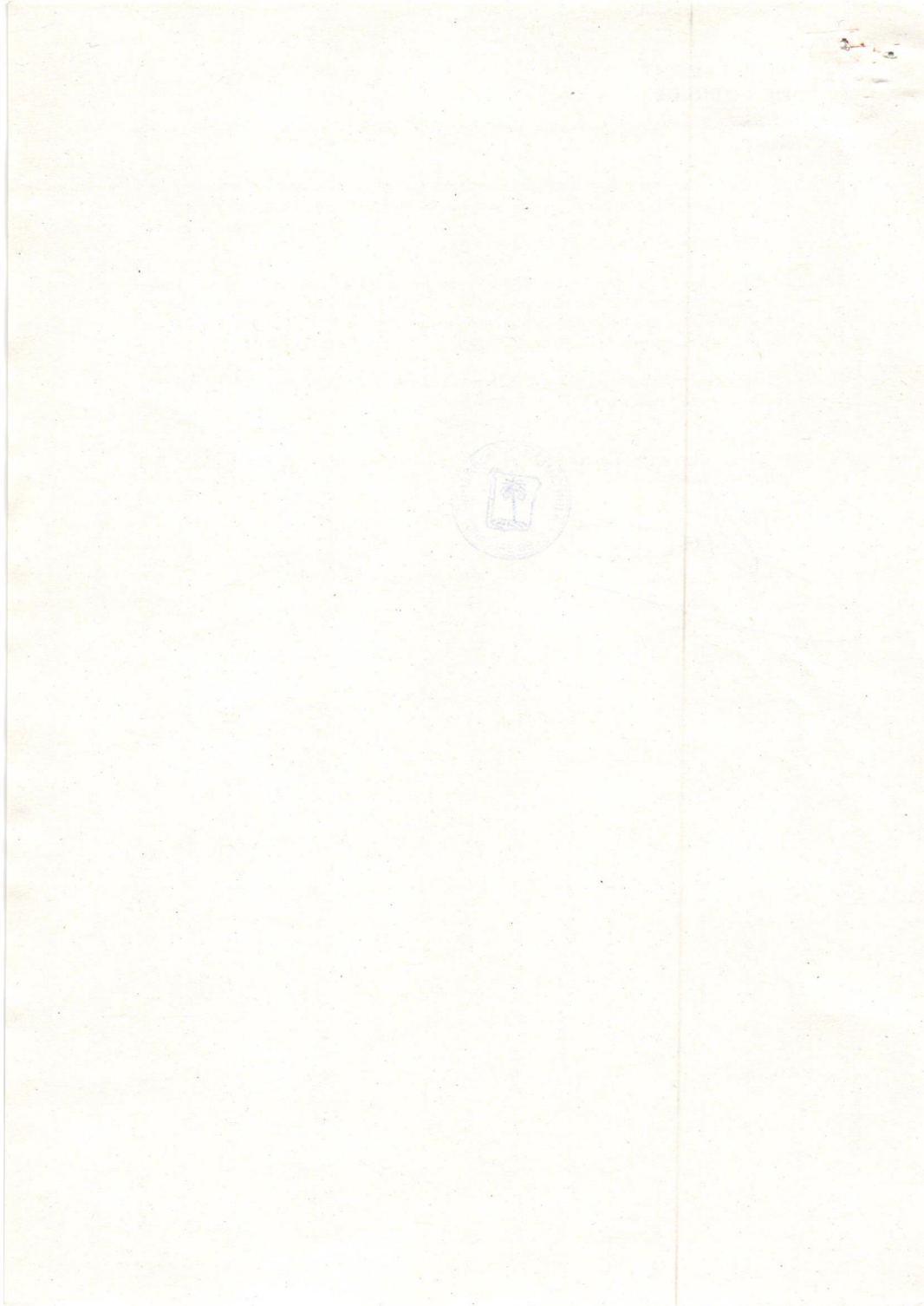
(Blue circular stamp of Ajuntament de Porreres, Illes Balears)

(Handwritten signatures)

Contrato de arrendamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)



Contrato de arrendamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

PLANEJAMENT ACTUAL AMPLIACIÓ IES PORRERES

La delimitació exacta de les parcel·les afectades és la que consta a la modificació puntual en tramitació.

FOTO AÈRIA DE LA ZONA



PLÀNOL DE SITUACIÓ NS PORRERES-1998

L'ampliació prevista del IES es situa a sòl classificat per les NS-98 com a rústic amb zonificació Agrícola Ramader. Les parcel·les estarien afectades de les determinacions de la Llei 5/1990 de Carreteres de les Illes Balears pel que fa a les limitacions derivades de les zones de domini, reserva i afectació.

(Perímetre aprox. en vermell)



Es fa constar que la zona anomenada B està desclassificada, sent sòl Rústic

Planeamiento

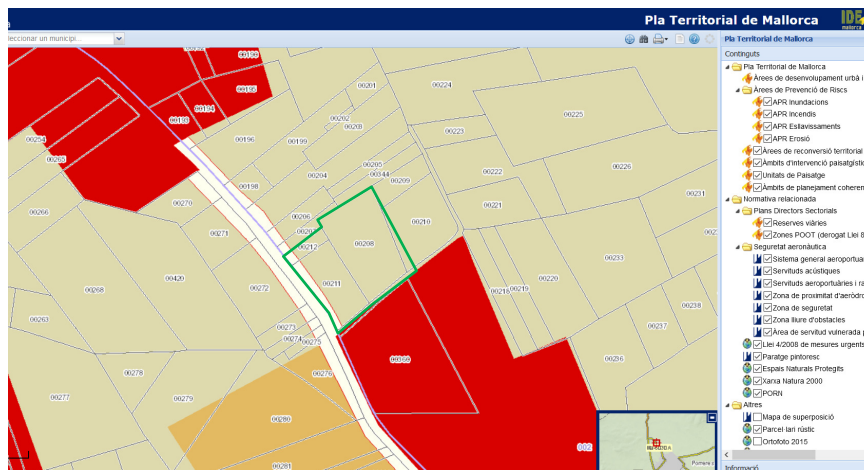
DOCUMENTACIÓ

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓ: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

PLÀNOL SITUACIÓ PTM

L'ampliació prevista del IES es situa a sòl classificat per el PTM com a Sòl Rustic General (SRG), afectat d'Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) i parcialment afectada d'Àrea de Protecció Territorial Carreteres (APT-carreteres).

(Perímetre aprox. en verd)



NORMATIVA PER HABITATGES

Usos:	Veure PTM i DOT
Parcel·la mínima:	14.206 m ²
Edificabilitat:	1.5 %
Ocupació:	2.0 %
Plantes:	PB + P1
Separacions:	Veïnats 5 m
	Resta: Normativa sectorial – Carreteres
Altres:	Informes previs de Territori i Carreteres

Planeamiento

DOCUMENTACIÓ

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓ: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

15/4/2021

Consell de Mallorca - Visor PTM



Consell de Mallorca

■ Departament d'Urbanisme i Territori

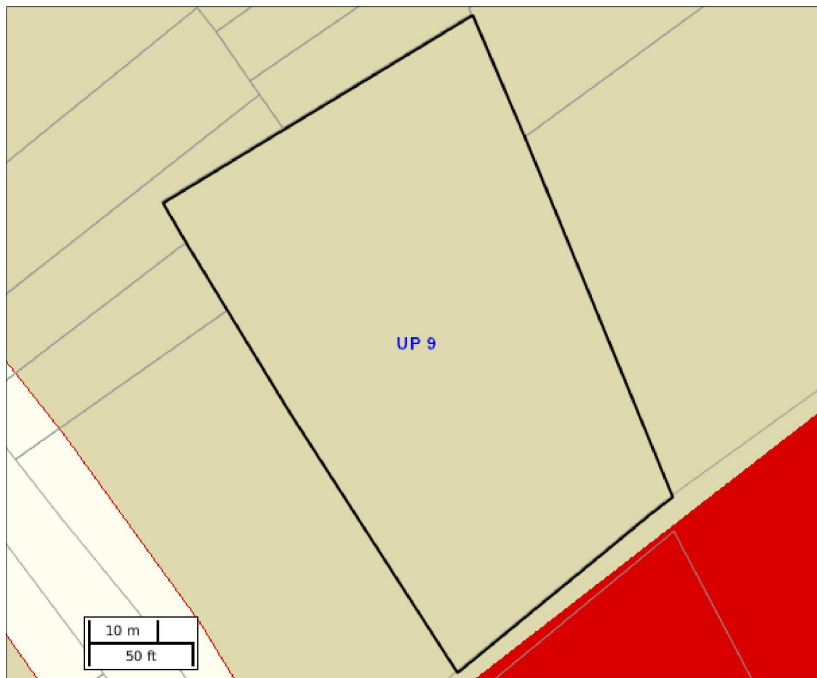


INFORMACIÓ TERRITORIAL (15-4-2021)

Avis legal:

La informació facilitada en aquest document és a títol divulgatiu i no té caràcter de certificació; amb l'advertiment exprés de que no substitueix a efectes jurídics la continguda en els respectius instruments normatius dels quals pugui provenir. Consulteu-ne les [condicions d'ús](#)

Municipi: Porreres **Adaptació al PTIM:** En tramitació
Polígon: 002 **Parcel·la:** 00208
Pendent mitjà: 2,3%



Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic					
AANP	AIA-E Vinya	AT-H	APT Carreteres	UP (Unitats paisatgístiques)	
ANEI	AIA-I	AAPI a sòl rústic	APT Costa	AIP (Àmbits d'intervenció paisatgística)	
ARIP-B	SRG-F	AAPI urbà i urbanitzable	APR Estllavissament	ART (Àrees de reconversió territorial)	
ARIP	SRG	Sòl urbà i urbanitzable	APR Erosió	Zones POOT	
AIA-E Oliverar	AT-C	Sistema general a sòl rústic	APR Inundacions		
			APR Incendis		

Pla territorial insular de Mallorca (Actualitzat a febrer de 2017):

Categoria	Superfície estimada
-----------	---------------------

Planeamiento

1/2

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/05/2021 a las 17:43 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MDOL6MH07

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

15/4/2021

Consell de Mallorca - Visor PTM

AT Harmonització	3.612,7 m ²
------------------	------------------------

Unitats de paisatge (UP)	Superfície estimada
UP 9 - Pla	3.612,7 m ²

Règim d'Usos

El règim d'usos al sòl rústic s'estableix per a cada categoria de sòl i d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, la qual ha estat incorporada i adaptada dins el Pla territorial insular de Mallorca per a la seva aplicació.

Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada. Pel cas de que es trobin superposades diverses categories de sòl rústic es respectarà el règim més restrictiu de cada una d'elles. Per a la comprovació del compliment del requisit de parcel·la mínima per a la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar s'aplicarà la regla de proporcionalitat prevista al planejament urbanístic municipal o, en el seu defecte, a la disposició transitòria segona del Pla territorial de Mallorca. En cas de dubte o contradicció amb el planejament general municipal prevaldrà la regulació més restrictiva.

Resum normatiu PTIM: <http://www.conselldemallorca.info/sit/ptm/docs/ResumNormatiu.pdf>

AT-H (Àrea de transició d'harmonització)

Sector Primari - Norma 16

Activitats Extensives	Admès	
Activitats Intensives	Admès	
Activitats Complementàries	Condicionat	Norma 16.3.b

Sector Secundari - Norma 17

Indústria Transformació Agrària	Condicionat	Norma 17.1.d
Indústria General	Prohibit	

Equipaments - Norma 18

Sense Construcció	Condicionat	Norma 18.1.b
Resta Equipaments	Condicionat	Norma 18.2.b

Altres - Norma 19

Activitats Extractives	Prohibit	
Infraestructures	Condicionat	Norma 19.2.c
Habitatge Unifamiliar Aïllat	Condicionat	Norma 19.3.c
Protecció i Educació Ambiental	Condicionat	Norma 19.4.c

Per a més informació

Oficina d'Informació Territorial
 C. General Riera 113, 1r. 07010 Palma
 Tel. 971-219921 (Cita prèvia)
informacioterritorial@conselldemallorca.net

2/2

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

15/4/2021

Consell de Mallorca - Visor PTM



Consell de Mallorca

■ Departament d'Urbanisme i Territori

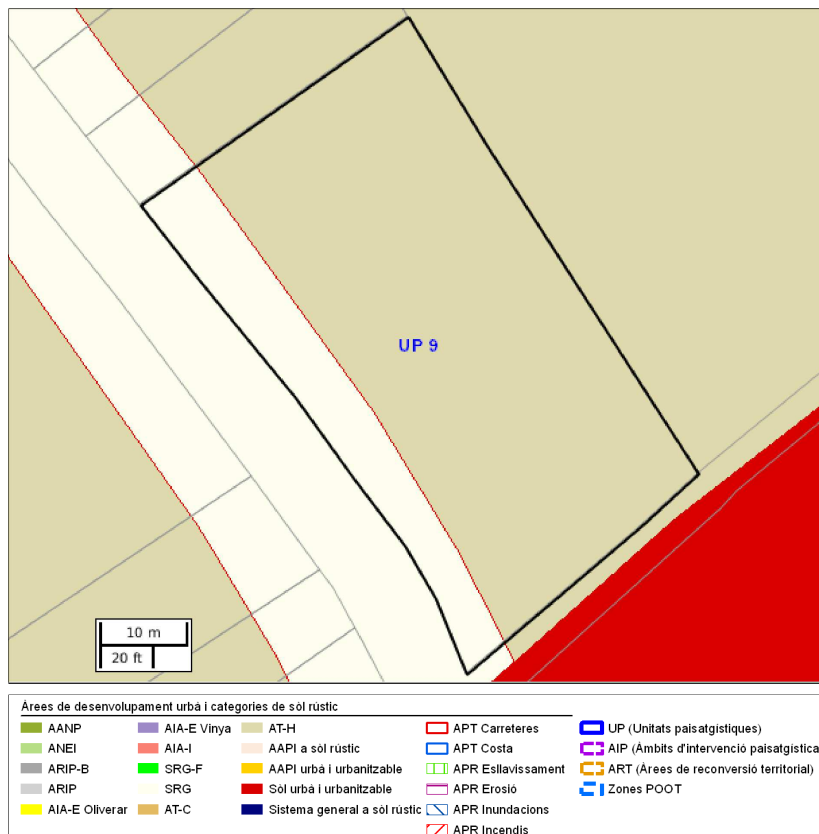


INFORMACIÓ TERRITORIAL (15-4-2021)

Avis legal:

La informació facilitada en aquest document és a títol divulgatiu i no té caràcter de certificació; amb l'advertiment exprés de que no substitueix a efectes jurídics la continguda en els respectius instruments normatius dels quals pugui provenir. Consulteu-ne les [condicions d'ús](#)

Municipi: Porreres **Adaptació al PTIM:** En tramitació
Polígon: 002 **Parcel·la:** 00211
Pendent mitjà: 2,3%



Pla territorial insular de Mallorca (Actualitzat a febrer de 2017):

Categoria	Superfície estimada
-----------	---------------------

Planeamiento

1/3

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/05/2021 a las 17:43 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación MDOL6MH07

DOCUMENTACIÓ

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓ: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

15/4/2021

Consell de Mallorca - Visor PTM

SRG	409,2 m ²
AT Harmonització	1.795,1 m ²
APT Carreteres	409,2 m ²

Unitats de paisatge (UP)	Superfície estimada
UP 9 - Pla	2.204,3 m ²

Règim d'Usos

El règim d'usos al sòl rústic s'estableix per a cada categoria de sòl i d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, la qual ha estat incorporada i adaptada dins el Pla territorial insular de Mallorca per a la seva aplicació.

Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada. Pel cas de que es trobin superposades diverses categories de sòl rústic es respectarà el règim més restrictiu de cada una d'elles. Per a la comprovació del compliment del requisit de parcel·la mínima per a la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar s'aplicarà la regla de proporcionalitat prevista al planejament urbanístic municipal o, en el seu defecte, a la disposició transitòria segona del Pla territorial de Mallorca. En cas de dubte o contradicció amb el planejament general municipal prevaldrà la regulació més restrictiva.

Resum normatiu PTIM: <http://www.conselldemallorca.info/sit/ptm/docs/ResumNormatiu.pdf>

SRG (Sòl rústic de règim general)

Sector Primari - Norma 16

Activitats Extensives	Admès	
Activitats Intensives	Admès	
Activitats Complementàries	Condicionat	Norma 16.3.b

Sector Secundari - Norma 17

Indústria Transformació Agrària	Condicionat	Norma 17.1.d
Indústria General	Prohibit	Norma 17.2.b

Equipaments - Norma 18

Sense Construcció	Condicionat	Norma 18.1.b
Resta Equipaments	Condicionat	Norma 18.2.b

Altres - Norma 19

Activitats Extractives	Prohibit	Norma 19.1.c
Infraestructures	Condicionat	Norma 19.2.c
Habitatge Unifamiliar Aïllat	Condicionat	Norma 19.3.c
Protecció i Educació Ambiental	Condicionat	Norma 19.4.c

AT-H (Àrea de transició d'harmonització)

Sector Primari - Norma 16

Activitats Extensives	Admès	
Activitats Intensives	Admès	
Activitats Complementàries	Condicionat	Norma 16.3.b

Sector Secundari - Norma 17

Indústria Transformació Agrària	Condicionat	Norma 17.1.d
Indústria General	Prohibit	

Equipaments - Norma 18

Sense Construcció	Condicionat	Norma 18.1.b
-------------------	-------------	--------------

2/3

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

15/4/2021	Consell de Mallorca - Visor PTM		
	Resta Equipaments	Condicionat	Norma 18.2.b
	Altres - Norma 19		
	Activitats Extractives	Prohibit	
	Infraestructures	Condicionat	Norma 19.2.c
	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Condicionat	Norma 19.3.c
	Protecció i Educació Ambiental	Condicionat	Norma 19.4.c
	APT (Àrea de protecció territorial): Carreteres		
	Sector Primari - Norma 16		
	Activitats Extensives	Admès	
	Activitats Intensives	Condicionat	Norma 16.2.c
	Activitats Complementàries	Condicionat	Norma 16.3.b
	Sector Secundari - Norma 17		
	Indústria Transformació Agrària	Condicionat	Norma 17.1.c
	Indústria General	Prohibit	
	Equipaments - Norma 18		
	Sense Construcció	Condicionat	Norma 18.1.b
	Resta Equipaments	Prohibit	
	Altres - Norma 19		
	Activitats Extractives	Prohibit	Norma 19.1.c
	Infraestructures	Condicionat	Norma 19.2.c
	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Prohibit	
	Protecció i Educació Ambiental	Condicionat	Norma 19.4.c

Per a més informació
 Oficina d'Informació Territorial
 C. General Riera 113, 1r. 07010 Palma
 Tel. 971-219921 (Cita prèvia)
 informacioterritorial@conselldemallorca.net

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

15/4/2021

Consell de Mallorca - Visor PTM



Consell de Mallorca

■ Departament d'Urbanisme i Territori

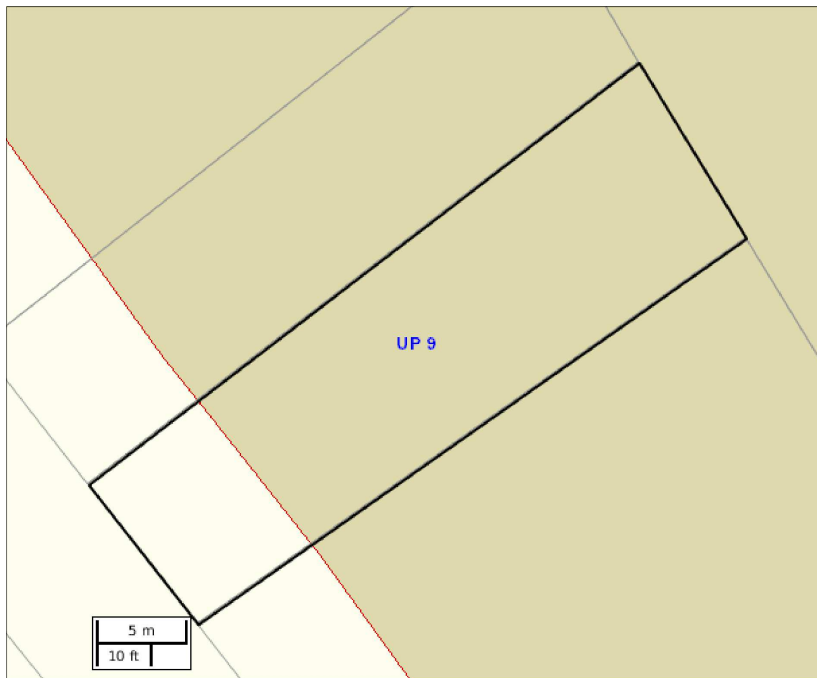


INFORMACIÓ TERRITORIAL (15-4-2021)

Avis legal:

La informació facilitada en aquest document és a títol divulgatiu i no té caràcter de certificació; amb l'advertiment exprés de que no substitueix a efectes jurídics la continguda en els respectius instruments normatius dels quals pugui provenir. Consulteu-ne les [condicions d'ús](#)

Municipi: Porreres **Adaptació al PTIM:** En tramitació
Polígon: 002 **Parcel·la:** 00212
Pendent mitjà: 4,5%



Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic					
AANP	AIA-E Vinya	AT-H	APT Carreteres	UP (Unitats paisatgístiques)	
ANEI	AIA-I	AAPI a sòl rústic	APT Costa	AIP (Àmbits d'intervenció paisatgística)	
ARIP-B	SRG-F	AAPI urbà i urbanitzable	APR Estllavissament	ART (Àrees de reconversió territorial)	
ARIP	SRG	Sòl urbà i urbanitzable	APR Erosió	Zones POOT	
AIA-E Oliverar	AT-C	Sistema general a sòl rústic	APR Inundacions		
			APR Incendis		

Pla territorial insular de Mallorca (Actualitzat a febrer de 2017):

Categoria	Superfície estimada
-----------	---------------------

Planeamiento

1/3

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/05/2021 a las 17:43 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación MDOL6MH07

DOCUMENTACIÓ

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
SITUACIÓ: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

15/4/2021

Consell de Mallorca - Visor PTM

SRG	78,4 m ²
AT Harmonització	330,5 m ²
APT Carreteres	78,4 m ²

Unitats de paisatge (UP)	Superfície estimada
UP 9 - Pla	408,9 m ²

Règim d'Usos

El règim d'usos al sòl rústic s'estableix per a cada categoria de sòl i d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, la qual ha estat incorporada i adaptada dins el Pla territorial insular de Mallorca per a la seva aplicació.

Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada. Pel cas de que es trobin superposades diverses categories de sòl rústic es respectarà el règim més restrictiu de cada una d'elles. Per a la comprovació del compliment del requisit de parcel·la mínima per a la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar s'aplicarà la regla de proporcionalitat prevista al planejament urbanístic municipal o, en el seu defecte, a la disposició transitòria segona del Pla territorial de Mallorca. En cas de dubte o contradicció amb el planejament general municipal prevaldrà la regulació més restrictiva.

Resum normatiu PTIM: <http://www.conselldemallorca.info/sit/ptm/docs/ResumNormatiu.pdf>

SRG (Sòl rústic de règim general)

Sector Primari - Norma 16

Activitats Extensives	Admès	
Activitats Intensives	Admès	
Activitats Complementàries	Condicionat	Norma 16.3.b

Sector Secundari - Norma 17

Indústria Transformació Agrària	Condicionat	Norma 17.1.d
Indústria General	Prohibit	Norma 17.2.b

Equipaments - Norma 18

Sense Construcció	Condicionat	Norma 18.1.b
Resta Equipaments	Condicionat	Norma 18.2.b

Altres - Norma 19

Activitats Extractives	Prohibit	Norma 19.1.c
Infraestructures	Condicionat	Norma 19.2.c
Habitatge Unifamiliar Aïllat	Condicionat	Norma 19.3.c
Protecció i Educació Ambiental	Condicionat	Norma 19.4.c

AT-H (Àrea de transició d'harmonització)

Sector Primari - Norma 16

Activitats Extensives	Admès	
Activitats Intensives	Admès	
Activitats Complementàries	Condicionat	Norma 16.3.b

Sector Secundari - Norma 17

Indústria Transformació Agrària	Condicionat	Norma 17.1.d
Indústria General	Prohibit	

Equipaments - Norma 18

Sense Construcció	Condicionat	Norma 18.1.b
-------------------	-------------	--------------

2/3

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE PORRERES
 SITUACIÓN: Camino de Ciutat (polígono 2, parcelas 208, 211 y 212), en el municipio de Porreres, ISLAS BALEARES (07260)

15/4/2021	Consell de Mallorca - Visor PTM		
	Resta Equipaments	Condicionat	Norma 18.2.b
	Altres - Norma 19		
	Activitats Extractives	Prohibit	
	Infraestructures	Condicionat	Norma 19.2.c
	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Condicionat	Norma 19.3.c
	Protecció i Educació Ambiental	Condicionat	Norma 19.4.c
	APT (Àrea de protecció territorial): Carreteres		
	Sector Primari - Norma 16		
	Activitats Extensives	Admès	
	Activitats Intensives	Condicionat	Norma 16.2.c
	Activitats Complementàries	Condicionat	Norma 16.3.b
	Sector Secundari - Norma 17		
	Indústria Transformació Agrària	Condicionat	Norma 17.1.c
	Indústria General	Prohibit	
	Equipaments - Norma 18		
	Sense Construcció	Condicionat	Norma 18.1.b
	Resta Equipaments	Prohibit	
	Altres - Norma 19		
	Activitats Extractives	Prohibit	Norma 19.1.c
	Infraestructures	Condicionat	Norma 19.2.c
	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Prohibit	
	Protecció i Educació Ambiental	Condicionat	Norma 19.4.c

Per a més informació
 Oficina d'Informació Territorial
 C. General Riera 113, 1r. 07010 Palma
 Tel. 971-219921 (Cita prèvia)
informacioterritorial@conselldemallorca.net

AJUNTAMENT DE PORRERES



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°4 DE LES NS DE PLANEJAMENT PER A
L'ORDENACIÓ DEL SUDO URB-OR-01 I LA MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE
116 PER A L'AMPLIACIÓ DE L'EQUIPAMENT DOCENT

TRACTAMENT D'INFORMES TÈCNICS



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Agost 2021

TAULA DE CONTINGUT

1	ANTECEDENTS	5
2	TRACTAMENT D'INFORMES	6
2.1	Informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme	6
2.2	Informe Ambiental Estratègic (CMAIB)	8
2.2.1	Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.	11
2.3	Informe del Servei de la ST de Mobilitat i Infraestructures	13
	ANNEX: INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS	16

1 ANTECEDENTS

El municipi de Porreres va aprovar el seu darrer planejament general amb la Revisió de Normes Subsidiàries, en data de la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca (CIUM) de 9 i 16 de gener de 1998, no adaptades, doncs, a les principals lleis i normes d'ordenació del territori.

Aquestes normes actualment vigents han estat modificades en tres ocasions mitjançant modificacions puntuals. Les dues primeres modificacions van dur-se a terme l'any 2002, una d'elles referent a la reclassificació de sòl industrial i l'altre modifica el redactat de dos articles, precisament de l'article 116 referent a equipament docent i també el 104. Seguidament, l'any 2013 es treu de l'àmbit de la modificació referent a la reclassificació de sòl industrial l'àmbit dels terrenys afectat per la zona de APT de carreteres.

L'expedient d'Adaptació de les NS de Porreres al Pla Territorial de Mallorca (PTM) i modificacions es troba actualment en tramitació, en la fase d'esmena de deficiències. 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 amb l'informe.

En paral·lel a la tramitació de l'Adaptació de les NS al PTM es planteja a necessitat de dotar al nucli d'un àmbit qualificat d'equipament docent per a ser destinat a l'ampliació de Institut d'Educació Secundària. Aquesta dotació s'aconseguirà a través de la classificació d'un sector urbanitzable directament ordenat entre l'actual IES, la carretera Ma-5030A i el polígon industrial.

La present modificació puntual va ser aprovada inicialment per Acord del Ple de data 25 de maig de 2020, juntament amb el document d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Així, se sotmeté a participació pública per termini de quaranta-cinc dies, a comptar des de l'endemà al de la publicació de l'anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Durant dit termini, la modificació puntual va poder ser examinada per qualsevol interessat i no es van formular al·legacions.

D'altra banda, l'Ajuntament de Porreres va sol·licitar informes a les administracions públiques implicades i es van rebre els següents informes:

Administració	Data recepció informe
Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme	13/11/2020
Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears	27/10/2020
Servei de la ST de Mobilitat i Infraestructures	09/06/2021

2 TRACTAMENT D'INFORMES

De la sol·licitud de consultes a les diferents Administracions, es va rebre informe de la Comissió Insular d'Ordenació Territorial i Urbanisme i del servei de la Secretaria Tècnica de Mobilitat i Infraestructures.

Pel que fa a la tramitació ambiental de la MP nº4 de les NS de Porreres, es va remetre la documentació a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB), que va formular l'Informe Ambiental Estratègic.

A continuació, es transcriuen les consideracions tècniques dels informes rebuts (**en color negre**) i se'n fa el tractament necessari (**en color blau**):

2.1 Informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme

En data 27 de novembre de 2020, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i urbanisme (CIOTU), *d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, va acordar emetre l'informe de conformitat amb les consideracions de l'informe emès en data 13 de novembre de 2020 pel Servei jurídic i tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori*".

L'esmentat informe, que es redacta d'acord amb el tràmit previst en l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, fa les consideracions següents:

1. Una part dels límits de l'ampliació, coincideixen amb dues finques registrals. L'ordenació viari ha de seguir criteris de coherència, considerant no suficientment justificada la solució proposada. S'ha de recordar, en aquest sentit, que l'apartat 2 de l'article 75 del Reglament general de desplegament de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl, compatible en aquest context amb la LUIB, indica que les delimitacions perimetrals d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques no es poden determinar amb el propòsit exclusiu d'ajustar-les als límits de la propietat. Han d'obeir a criteris de coherència urbanística i no a la simple conveniència d'ajustar-ne les delimitacions a condicions predials, dominicals o administratives preexistents.

S'ha modificat la delimitació de l'àmbit del SUDO en base a criteris funcionals. La nova proposta modifica lleugerament el traçat del viari respecte la proposta de l'aprovació inicial, la qual cosa permet una millor organització de la zona d'aparcament situada al nord del nou urbanitzable. El traçat del viari al límit oest de l'àmbit s'ha modificat de manera que es doni continuïtat a l'actual delimitació de la zona d'equipaments docents. La nova proposta de delimitació, per tant, respon a criteris de coherència que no s'han vist condicionats pels límits parcel·laris.

S'hauria de rectificar i millorar la connexió del nou vial proposat, amb una amplada de 8 metres, amb el vial rural existent d'aproximadament uns 4 metres.

Com es pot observar a la Figura 1, s'ha modificat la geometria del viari en el seu encontre amb el vial rural existent (a l'extrem est de l'urbanitzable), per tal de facilitar el gir.

2. S'han de definir els 18 metres de zona APT de carreteres, havent de quedar fora de la classificació urbanitzable ordenat, podent tenir la qualificació de sistema general espai lliure públic/viari.

S'ha incorporat la delimitació vigent de àrea de protecció territorial de carreteres, excloent la part del sector urbanitzable que es veia afectat. Tal com es suggereix, aquest àmbit es delimita com a sistema general en sòl rústic (SG-07) amb qualificació de viari.

3. S'ha d'eliminar dels plànols d'ordenació el Sector Urbanitzable de Serveis 2ª Fase, desclassificat per aplicació de la Disposició Addicional Setzena de la LUIB.

Com s'observa a la Figura 1, s'ha eliminat el sector urbanitzable de Serveis 2ª Fase.

4. S'han de definir les voravies de la xarxa viària projectada, així com una adequada connexió amb la carretera Ma-5030A.

S'han definit les voravies de la xarxa projectada, així com els passos de vianants i les places d'aparcament (VEGEU Figura 1).

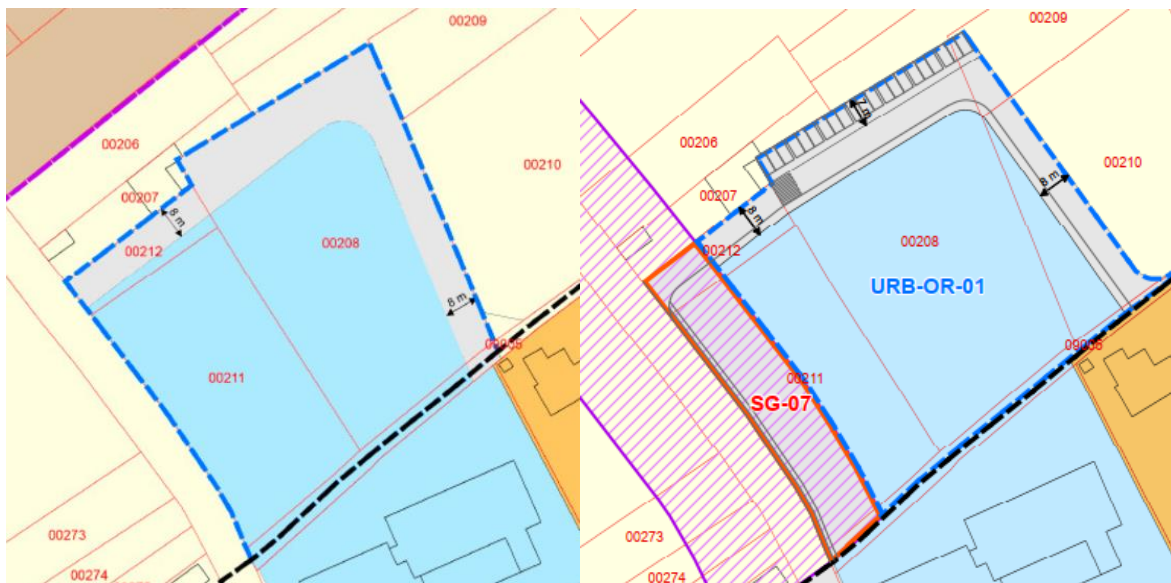


Figura 1. Delimitació del SUDO per a l'aprovació inicial (esquerra) i nova delimitació per a l'aprovació provisional (a la dreta).

5. S'ha incorporar la justificació del valor dels terrenys expropiats d'acord amb els articles 7 a 9 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, Reial Decret 1492/2011.

S'ha refet l'apartat 8 de la Memòria (Informe de Sostenibilitat Econòmica. Estudi Econòmic i Financer) en base a l'estudi de valoracions encarregat, per part de l'ajuntament, a l'empresa TINSA.

6. S'ha d'incorporar l'anàlisi de l'evolució dels ingressos i despeses dels darrers quatre anys i previsió d'ingressos i despeses dels propers quatre anys amb la incorporació de les possibles despeses d'expropiació, construcció i manteniment de l'obra a executar i de les que es tinguin previstes o en tramitació, als efectes de valorar l'impacte de l'actuació en la hisenda pública.

S'ha incorporat aquesta anàlisi a l'apartat 8 de la Memòria (Informe de Sostenibilitat Econòmica. Estudi Econòmic i Financer).

7. S'ha de rectificar el quadre d'ingressos de la fulla 28 de la memòria, el resultat final hauria de ser: 3.914.000,00 €.

S'ha refet el quadre d'ingressos d'acord amb les dades proporcionades per l'ajuntament.

8. Es recorda que l'Informe de Sostenibilitat Econòmica haurà de ser objecte de supervisió i validació per part de la intervenció de l'Ajuntament.

L'Informe de Sostenibilitat Econòmica s'ha elaborat conjuntament amb els serveis tècnics de l'ajuntament, els quals adjuntaran a l'expedient la seva conformitat.

2.2 Informe Ambiental Estratègic (CMAIB)

En compliment del que disposa l'article 30.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la CMAIB va consultar a les següents administracions públiques:

- Direcció Insular de d'Infraestructures. Departament de Mobilitat i Infraestructures. Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme. Departament de Territori. Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge. Departament de Territori. Consell de Mallorca.
- Servei de Protecció d'Espècies. Departament de Medi Natural. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, Servei Aigües Superficials i Servei Aigües Subterrànies. Direcció General de Recursos Hídrics.
- Direcció General de Salut Pública. Conselleria de Salut i Consum.
- Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius

Un cop revisada la documentació i els informes rebuts de les diferents administracions consultades, la CMAIB resol formular l'Informe Ambiental Estratègic sobre la MP nº4 de les NS de Porreres.

L'informe conclou que la MP no es subjecti a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, sempre i quan es compleixin les mesures correctores proposades en el Document Ambiental i els condicionants següents:

1. Adoptar les mesures necessàries per evitar l'alteració, la contaminació i la fragmentació dels hàbitats i les pertorbacions que afectin les espècies fora de la Xarxa Natura 2000 (art. 46.3 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni i Biodiversitat).

En l'àmbit no hi trobem hàbitats d'interès comunitari. L'única espècie rellevant que figura al Bioatles dins la quadrícula afectada és el bitó (*Botaurus stellaris*): una au catalogada i amenaçada, que és migratòria i que molt difícilment pot trobar-se a tant poca distància d'una zona urbana. Tot i així, s'ha incorporat a la fitxa del SUDO una mesura per a evitar l'alteració d'aquesta espècie.

2. Tenint en compte que l'increment del trànsit de vehicles motoritzats per a l'accés al centre docent és un dels elements principals de contaminació atmosfèrica derivada de les actuacions contemplades, i per minimitzar les molèsties a la població per les possibles congestions de trànsit, cal avaluar la mobilitat generada i estudiar com millorar-la (a títol enunciatiu, estudiar mitjans de transport alternatius als vehicles particulars, atorgant preferència al transport públic i col·lectiu i als desplaçaments a peu i en bicicleta, i proposar mesures per a una mobilitat sostenible, etc.)

S'han d'estudiar els riscos i perills per a la seguretat pública derivats de l'increment de trànsit i incorporar mesures per a una adequada prevenció i eliminació efectiva de les pertorbacions. Tot això, tenint en compte que a l'àmbit de l'IES hi circulen camions de gran tonatge per l'existència d'indústries.

S'ha elaborat un estudi de la mobilitat generada i s'ha modificat la proposta d'ordenació, incloent un nou sistema general en sòl rústic (SG-07), que –tal i com s'assenyalava a les consideracions tècniques de l'informe de la ST de Mobilitat i Infraestructures (vegeu apartat 2.3 del present document)- permetrà respectar la APT de carreteres de 18 metres i contribuirà a amortir els impactes negatius del trànsit, tant a nivell de seguretat com en termes de qualitat ambiental i acústica.

Cal recordar que l'article 7.4 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març de 2014, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca de data 27 d'abril de 2015 (RGLOUSM), estableix que «els equipaments i les dotacions públiques més significatius han d'estar connectats entre si mitjançant una xarxa de recorreguts de vianants o no motoritzats prevista en el planejament urbanístic, el disseny concret de la qual ha d'evitar els perills que pugui generar el trànsit rodat. Això no obstant, quan la intensitat del trànsit sigui escassa i així s'acrediti en la memòria de l'instrument de planejament, o bé la mobilitat i el transport quedin garantits per l'existència efectiva de serveis públics, es pot eximir de l'obligació de preveure recorreguts de vianants o no motoritzats a què es refereix aquest apartat.»

El nou sistema general delimitat (SG-07) preveu l'execució d'un petit viari per a vianants i bicicletes, que formarà part d'un camí escolar.

3. És previsible un increment del soroll i, per tant, de la contaminació acústica a causa de l'augment de vehicles que es produirà a la zona i de la posada en funcionament de l'ampliació de l'IES.

Segons la norma 45 del Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament el 13/12/2004 (BOIB 188 Ext., de 31/12/2004), el planejament urbanístic ha de tenir en compte sempre els objectius de qualitat acústica de cada àrea acústica a l'hora d'escometre qualsevol classificació del sòl, aprovació de planejament o mesures semblants. Així mateix ha de tenir en compte les previsions establertes a la Llei 1 /2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, en las normes dictades en el seu desenvolupament i en las actuacions administratives realitzades en execució d'aquestes.

En les fitxes del SUDO i del SG-07 es proposen noves mesures per a garantir la qualitat acústica.

4. Incorporar les mesures contra la contaminació lumínica previstes a l'article 44 del PTIM i les mesures bioclimàtiques en l'edificació de la norma 42 del PTIM.

En les fitxes del SUDO i del SG-07 es proposen noves mesures contra la contaminació lumínica.

5. Justificar que la MP respecta l'establert a l'article 68.b) de la LUIB.

Pel que fa a l'ampliació de l'equipament docent, s'haurà d'elaborar una anàlisi de visibilitat de l'emplaçament de les futures instal·lacions dins la parcel·la als efectes de triar els emplaçaments i les orientacions que tenguin un menor impacte visual potencial i adoptar les mesures protectores, correctores o compensatòries per

minimitzar aquest impacte i, abans de l'aprovació del projecte constructiu, s'haurà de sol·licitar informe a la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca.

[En les fitxes del SUDO i del SG-07 es proposen noves mesures d'integració paisatgística i ambiental.](#)

6. Incorporar la perspectiva climàtica de conformitat amb els estàndards o els objectius indicats en la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i en el Pla de Transició Energètica i Canvi Climàtic, sense perjudici de remarcar alguns dels seus objectius:
 - Penetració d'energies renovables amb objectiu de balanç d'emissions zero.
 - Edificis de consum energètic quasi nul.
 - Enllumenat públic més eficient.
 - Punts de càrrega de vehicles elèctrics.
 - Avaluació i compensació d'emissions de CO₂.
 - Evitar efecte bombolla calor (major evapotranspiració).
 - Avaluar com millorar la mobilitat.
 - Millorar les mesures preventives en la fase de construcció.
 - Optimitzar la gestió dels recursos hídrics.

[Es proposen mesures d'estalvi energètic i de recursos hídrics \(a més de l'ús d'energies renovables que preveu la llei 10/2019\) en el document ambiental i en les fitxes del SUDO i del SG-07.](#)

7. Tenir en compte les determinacions del Pla Hidrològic de la demarcació hidrogràfica de les Illes Balears, aprovat pel Reial Decret 51/2019, de 8 de febrer (PHIB). A títol enunciatiu: implantació de xarxes separatives de pluvials i residuals, previsió de sistemes urbans de drenatge sostenible, sistemes d'aprofitament de les aigües pluvials, utilització d'aigües pluvials i aigües regenerades per al reg de parcs, jardins i zones verdes urbanes, instal·lació de fontaneria de baix consum. Estudi i adopció de mesures de correcció que minimitzin l'impacte derivat de les actuacions d'impermeabilització del sòl i de l'escorrentia, etc.

[Es proposen mesures per a minimitzar el consum de recursos hídrics en el document ambiental i en les fitxes del SUDO i del SG-07. La documentació gràfica de la MP, inclou un plànol d'ordenació O5. Serveis Urbanístics del SUDO URB-OR-01, amb la previsió dels serveis que caldrà executar. No obstant, els detalls tècnics d'aquestes infraestructures s'hauran de concretar a la fase de projecte.](#)

8. Els terrenys que no s'ocupin amb l'edificació ni amb les obres d'urbanització s'han de mantenir en estat agrícola o s'han d'enjardinar amb espècies autòctones de baixos requeriments hídrics.

[S'han incorporat mesures destinades a l'ordenació dels espais lliures d'edificació en el document ambiental i a la fitxa del SUDO.](#)

9. S'han de tenir en compte les consideracions fetes pel Servei Tècnic d'Urbanisme de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca a l'informe emès en data 17 de setembre de 2020 (de forma particular, la consideració referida a eliminar dels plànols d'ordenació el Sector Urbanitzable de Serveis 2^a Fase, desclassificat per

aplicació de la Disposició Addicional Setzena de la LUIB), i les fetes pel Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera a l'informe emès en data 15 d'octubre de 2020.

S'han tractat, punt per punt, les consideracions fetes pel Servei Tècnic d'Urbanisme (vegeu punt 2.1. del present informe) i del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (Veure punt 2.1.1).

10. S'han d'avaluar les possibles afeccions de les indústries properes i del trànsit de vehicles de gran tonatge en relació amb l'IES i adoptar les mesures preventives, correctores i mitigadores que procedeixin.

S'ha elaborat un estudi de mobilitat generada i s'han incorporat les mesures necessàries a les fitxes del nou SUDO i del SG-07. Cal remarcar la millora que representa la nova delimitació del SG-07 a l'hora de minimitzar els impactes de la MA-5030A, així com les característiques del nou vial d'accés a les activitats industrials a l'est de l'actual institut. La nova proposta suposa una millora de les actuals condicions.

11. El projecte d'urbanització de l'àmbit del SUDO ha de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada d'acord amb l'article 13.2.b) del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, per estar inclòs a l'annex 2, grup 4.1 del citat Text refós.

Cal recordar que el projecte d'urbanització ha de justificar que les infraestructures de serveis existents són suficients i amb un dimensionament adequat per poder atendre les necessitats dels actuals i dels futurs usuaris de l'IES. S'ha d'indicar com es resoldrà la connexió de l'ampliació de l'IES amb les infraestructures existents.

La documentació gràfica de la MP, inclou un plànol d'ordenació *O5. Serveis Urbanístics del SUDO URB-OR-01*, amb la previsió dels serveis que caldrà executar. Els detalls tècnics d'aquestes infraestructures s'hauran de concretar en el projecte d'urbanització, que haurà de tenir en compte les consideracions que s'esmenten en aquest darrer apartat 11.

2.2.1 Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.

En aquest informe es fan les següents consideracions tècniques:

1. S'hauria de tenir en compte la següent documentació de referència:

Qualitat de l'aire

- *Informes anuals de qualitat de l'aire de les Illes Balears* (<http://atmosfera.caib.es>).
- *Llei 34/2017, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera.*
- *Pla Marc de Millora de la Qualitat de l'Aire* (consultable a <http://atmosfera.caib.es>).

Canvi climàtic

- *Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica* (BOIB núm. 27 de 2 de març de 2019).

- *Estudi de vulnerabilitat front al Canvi Climàtic de les Illes Balears (<http://canviclimàtic.caib.es>).*
- *Estudi de vulnerabilitat front al Canvi Climàtic de les Illes Balears territorialitzat per municipi (<http://canviclimàtic.caib.es>).*
- *Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.*
- *Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears.*

S'han incorporat, a la fitxa del sector urbanitzable, mesures ambientals i d'integració paisatgística que donen resposta als requeriments que s'exposen en la documentació esmentada.

2. Segons la Llei de Canvi Climàtic i Transició Energètica, s'informa que:

«La Llei de Canvi Climàtic i Transició Energètica estableix uns objectius a aconseguir tant en la reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle, com en la millora de l'eficiència energètica, com en la penetració d'energies renovables:

Objectius de reducció d'emissions

- a) El 40% per a l'any 2030.*
- b) El 90% per a l'any 2050.*

Objectius d'eficiència energètica

- a) El 20% per a l'any 2030.*
- b) El 40% per a l'any 2050.*

Objectius de Penetració d'Energies Renovables

- a) El 35% per a l'any 2030.*
- b) El 100% per a l'any 2050.»*

Assenyala com a condicionants que s'han de tenir en compte de cara a la modificació de les normes subsidiàries els articles 20, 23.1, 31.1,2,3 i 5, 32.2, 36.1, 38.1 i 2, 42.1 i 2, 53, 54, 61, 64.1,2 i 3, 65 de la Llei 10/2019. De forma particular, en relació amb l'article 20.2 especifica que «De fet, el projecte hauria de calcular les emissions de CO₂ generades tant en la fase de construcció com en la fase de funcionament, i proposar un sistema de compensació d'aquestes emissions.»

Els càlculs d'emissions correspondran a una fase més avançada, quan es defineixi el projecte constructiu. L'ordenació proposada, estableix les mesures ambientals necessàries per a garantir la sostenibilitat de futurs projectes.

Així mateix, inclou les següents consideracions:

- Pel que fa a l'adaptació als efectes del canvi climàtic:

«El futur projecte d'ampliació del centre docent haurà de contemplar els canvis que hi haurà en un futur en temperatures màximes, mínimes i règim de pluja, i presentar mesures que serveixin per millorar la resiliència davant d'aquests efectes del canvi climàtic. Algunes mesures que es podrien considerar serien limitar al màxim aquells elements que generen la bombolla urbana i fomentar mecanismes naturals de control de la temperatura, com l'evapotranspiració, mitjançant més arbrat, enjardinat, o coberta vegetals, la disposició de

carrers i espais públics que afavoreixi la ventilació natural, a més de connectar amb la vegetació natural. Els jardins han d'afavorir espècies vegetals presents a l'entorn per tal de generar una extensió de l'entorn natural dins el medi urbanitzat.

Part essencial de l'adaptació al canvi climàtic passa per optimitzar la gestió dels recursos hídrics. Per això és necessària la recuperació de l'aigua de pluja i contribuir a l'adaptació a la seva escassetat. En aquest sentit es consideren mesures adequades: obligació que el disseny d'edificis inclogui la captura i utilització de les aigües pluvials i la pregestió d'aigües grises; augmentar la permeabilitat de voreres i altres elements de la urbanització; exigència que en els projectes d'urbanització es mantingui la permeabilitat del sòl; a fi d'estar més ben preparats per les pluges torrencials i millorar la seva captació s'haurien d'habilitar Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDS) en tot el sistema de recollida de pluvials i clavegueram, on es dota d'infraestructures que aconseguen captar i emmagatzemar aigua el màxim temps possible per no saturar les actuals infraestructures de pluvials.»

[S'han incorporat, a la fitxa del sector urbanitzable, mesures ambientals i d'integració paisatgística que donen resposta a les qüestions que es mencionen.](#)

- Sobre qualitat de l'aire:

«Convindria que es fes un estudi de mobilitat, vist la futura ampliació del centre docent, conforme a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, com per la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.

L'acompanyament a escola és un dels principals motius de generació de mobilitat privada. S'hauria de pensar en sistemes d'arribada a peu, en bicicleta o en d'altres mitjans alternatius, per part dels infants. S'haurien de generar així doncs rutes segures separades del trànsit privat de combustió. Són ja nombrosos els estudis sobre contaminació atmosfèrica que incideixen sobre l'efecte que la contaminació dels vehicles privats genera en l'acompanyament a escola pot tenir sobre els infants, ja sigui quant al desenvolupament del seu sistema respiratori, com cognitiu.»

[S'ha incorporat un estudi de la mobilitat generada, i s'han incorporat canvis importants a l'ordenació proposada que contribueixen a la millora de la mobilitat dels escolars, incloent la previsió d'un camí escolar i un nou vial de vianants i bicicletes \(dins del SG-07\), així com la recomanació de preveure un punt de recàrrega per a dos vehicles elèctrics.](#)

2.3 Informe del Servei de la ST de Mobilitat i Infraestructures

En relació a la MP nº4 de les NS de Porreres per a la ordenació d'un SUDO URB-OR-01 i la modificació de l'article 116, que té per objectiu l'ampliació de l'institut de secundària del municipi, el servei de la Secretaria Tècnica de Mobilitat i Infraestructures indica:

1. El tram afectat de la carretera Ma-5030A té la consideració d'àrea de protecció territorial de carreteres, i per tant el límit exterior de la zona de protecció s'hauria de grafiar i situar a 18m de la vorada. L'APT de carreteres ha de quedar exclosa de la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat.

Aquesta superfície es podria incloure com a sistema general adscrit al sector i actuaria de connexió entre el SUDO i la carretera Ma-3050A. La seva execució aniria a càrrec dels promotors de l'urbanitzable, prèvia autorització de l'òrgan del Consell de Mallorca que sigui responsable de les carreteres i d'acord amb les condicions que aquest estableixi en els seu moment. El terreny d'aquest sistema general només es podrà destinar a millorar l'accés, i com a espai lliure compatible amb l'ús viari.

S'ha desplaçat l'àmbit del SUDO cap a l'est i s'ha incorporat el nou SG-07, seguint les consideracions que s'indiquen en el present informe, per tal de respectar l'APT de carreteres.

2. Segons indica a la Memòria de la Modificació Puntual de les NS, en un primer moment s'havia considerat d'un ample de 6 metres i s'ha augmentat fins a 8 metres. Si està previst permetre l'estacionament de vehicles i la circulació de vehicles pesants, s'ha d'augmentar la superfície prevista del nou vial a la part confrontant amb la carretera Ma-5030A fins a una amplària suficient que permeti els moviments d'entrada i sortida d'autocars escolars i de vehicles pesants que es puguin dirigir a la zona industrial. El disseny de l'accés s'ha d'adaptar a la norma 3.1-IC Traçat, de la Institució de Carreteres (Ordre FOM/273/2016, e 19 de febrer).

El nou vial (de 8 metres) no contempla, inicialment, l'aparcament de vehicles ni es preveu el pas de vehicles pesants. De fet, es proposa la creació de 21 places d'aparcament en un espai específic per a l'estacionament, de manera que s'alliberi el vial de vehicles que puguin entorpir la circulació. El traçat i disseny del vial proposat compleix amb els requeriments necessaris, facilitant el gir dels vehicles, així com un bon accés des de la Ma-5030A.

3. En relació a l'estudi de mobilitat, segons el punt 9 de la Memòria de la MP s'ha considerat que no era necessari. Si l'objecte de la modificació és l'ampliació de l'IES, és previsible que es produeixi un augment d'usuaris del centre i, per tant, es recomana presentar un estudi per a valorar l'afectació de la mobilitat a la MA-3050A com a conseqüència de l'ampliació de l'IES i l'afectació a la zona industrial existent, on es considerin itineraris de vehicles, bicicletes i vianants.

S'ha elaborat un estudi de mobilitat generada, així com un estudi acústic, per tal de valorar els possibles efectes de l'ampliació de l'institut sobre la mobilitat generada. No es preveu que la modificació puntual pugui suposar canvis significatius sobre la mobilitat generada ni problemes de trànsit. Més aviat el contrari, el nou SG-07 preveu la creació d'un vial de vianants i bicicletes que fomentarà una mobilitat més segura i sostenible entre els escolars. Per altra banda, el nou vial d'accés a les activitats industrials situades a l'est de l'actual institut suposa una millora substancial respecte l'actual camí, que comptava amb una amplada força insuficient i una accés molt estret des de la Ma-5030A. Els vehicles que solien aparcar en aquest camí, disposaran d'una nova zona d'aparcament amb 21 places, dues d'elles amb possibilitat de recàrrega per a vehicles elèctrics.

4. Amb la modificació de les NS de les parcel·les pròximes a la carretera Ma-5030A, l'ús previst i el trànsit d'aquesta fa preveure que els índex d'immissió de renou podrien superar els objectius de qualitat acústica establerts pel RD 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou. Per tant, s'hauria de presentar l'estudi acústic corresponent que garanteixi la compatibilitat del nou ús d'equipament docent previst i que compleixi amb els objectius de qualitat acústica que pertoqui. Les mesures correctores que es plantegin (a càrrec de la promotora) hauran de tenir en compte, a més, la integració paisatgística i l'impacte visual.

S'ha incorporat un estudi acústic, que inclou les mesures necessàries per a complir amb els objectius de qualitat acústica de les ordenances municipals vigents. Aquestes mesures s'ha incorporat a les fitxes del nou SUDO i del SG-07.

5. El projecte d'urbanització corresponent haurà de ser objecte d'informe d'aquesta Direcció Insular. L'enllumenat a instal·lar no afectarà negativament a la seguretat del trànsit de la carretera. Així mateix, abans de l'inici de les obres s'haurà de recaptar la pertinent autorització d'aquesta Direcció Insular.

Quan s'arribi a la fase de projecte, el disseny de la urbanització i dels serveis necessaris haurà de tenir en compte les consideracions de les Administracions implicades, que podran emetre els informes que considerin necessaris.

En representació de l'equip Redactor,



Aina Soler Crespí,
arquitecta i directora del treball

Palma, 03 d'agost de 2021

ANNEX: INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS

N/R.: Expt. 038/2020-PU.JMF/agn
Assumpte: Modif. puntual núm. 4 de
les NS de Porreres

**Sra. Batlessa-Presidenta de l'Ajuntament
de PORRERES - 07260**

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 27 de novembre de 2020, ha pres l'acord següent:

«Atesa la sol·licitud d'informe en el tràmit previst en l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre l'expedient de planejament aprovat inicialment les dades del qual s'indiquen a continuació:

Expedient núm.: 038/2020-PU	Data de registre: 44112 / 05-11-2020
Instrument de planejament: Modificació puntual núm. 4 de les Normes subsidiàries de Porreres relativa a sector urbanitzable directament ordenat i modificació de l'article 116 per a l'ampliació d'equipaments docents	
Ajuntament sol·licitant: PORRERES	

Aquesta Comissió Insular, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda emetre l'informe de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe emès en data 13 de novembre de 2020 pel Servei tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori.»

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

S'adjunta còpia de l'informe a què es refereix l'anterior acord.

El secretari,
Jaume Munar Fullana

Palma, en la data de signatura electrònica.

Informe de l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Expedient núm.: 038/2020-PU	Data de registre: 44112/ 05-11-2020
Instrument de planejament: Modificació número 4 NS Porreres Sector Urbanitzable directament ordenat i modific. Art.- 116 per a l'ampliació d'equipaments docents.	
Promotor: Ajuntament de Porreres	
Ajuntament: Porreres	

INFORME

D'acord amb les dades indicades a l'encapçalament, s'ha tramès per l'Ajuntament de Porreres, la modificació 4 de les Normes Subsidiàries al Consell Insular de Mallorca, d'acord amb el que determina l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i el document ambiental per a l'avaluació ambiental estratègica simplificada de l'esmentada modificació.

A aquest efecte, durant el tràmit d'informació pública subsegüent a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament urbanístic, es disposa que s'ha de sol·licitar en tot cas informe preceptiu a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent.

La competència orgànica per emetre l'informe esmentat, d'acord amb la normativa pròpia, és de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme; tot i que la seva presidència, en els casos d'urgència a fi que no resultin ultrapassats els terminis legalment establerts, pot exercir aquesta atribució, tot donant-ne compte a la Comissió en la primera sessió posterior. Tot això d'acord amb el que s'estableix en l'article 44 del Reglament orgànic del Consell Insular de Mallorca.

ANÀLISI DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT

OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

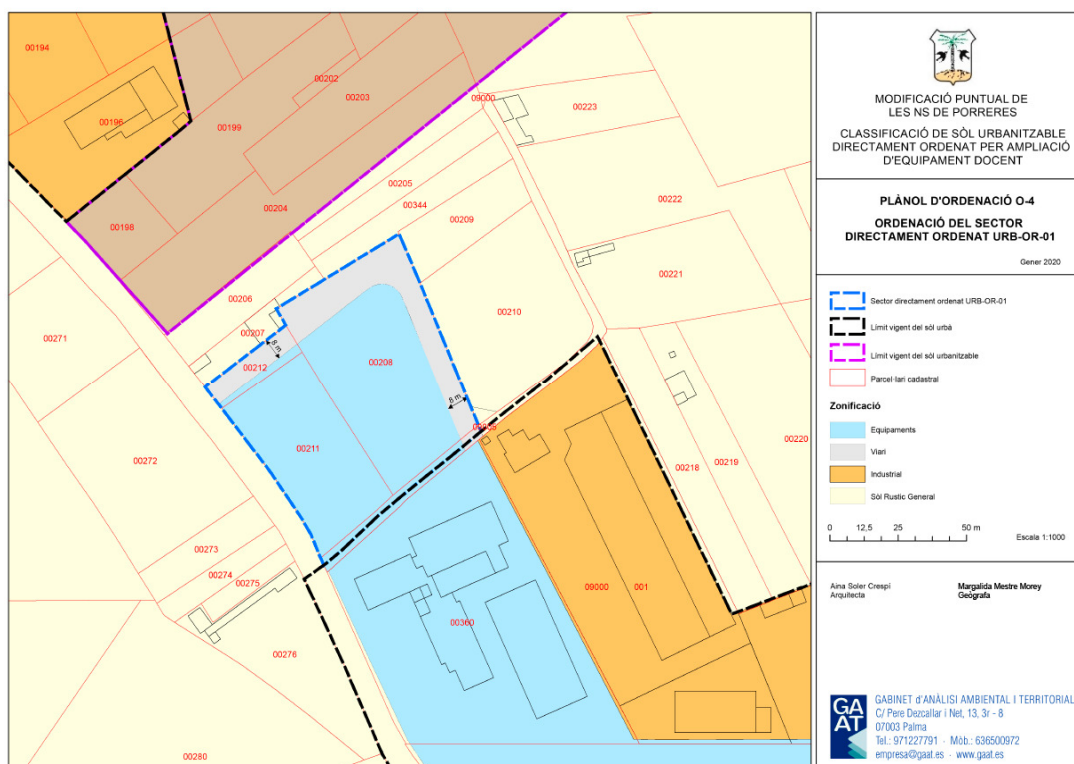
L'objecte de la modificació es la d'ampliar l'equipament docent d'ensenyança secundària que dona servei als alumnes dels municipis de Porreres, Montuïri i Vilafranca de Bonany i adaptar l'article 116 de les NS que regula els equipaments docents per tal de modificar, conforme les necessitats, els paràmetres d'edificabilitat, ocupació màxima i volum màxim prèviament establerts. Es pretén així poder donar cabuda al nombre d'alumnes que ha de cobrir el centre podent eliminar les actuals aules modulars i poder afegir els estudis de batxillerat.

Ordenació

Per procedir a l'ampliació es classificarà un sector urbanitzable directament ordenat (SUDO) amb la finalitat d'ordenar la trama viària i obtenir sòl per l'equipament docent. La superfície total ampliada es de 6.828 m², dels quals, 5.011 m² es destinaran a ús docent i 1.817 m² a xarxa viària. Segons s'indica a la memòria la xarxa viària proposada es realitza per donar resposta a les parcel·les industrials existents, donat que es necessari procedir a la desviació del camí existent, sense que es plantegi com un accés a la zona d'equipament, donat que l'IES ja disposa dels seus accessos.

Es modifica l'article 116. Equipament docent de les NS augmentant l'edificabilitat, volum i ocupació.

Equipament Docent	Estat Actual	Proposta
Edificabilitat	0,66 m ² /m ²	1 m ² /m ²
Volum	2,00 m ³ /m ²	3 m ³ /m ²
Ocupació	40%	60%



Article 116. Equipament Docent (D)

1. Definició: comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a usos educatius en totes les seves variants i activitat annexes.
2. Tipologia edificatòria. Es respectaran les Normes de la zona en la que s'ubiqui l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament. (Casc Antic o Centre Històric)
 - a. Superfície mínima del solar: es respectaran les Normes de la zona en la que s'ubiqui l'edificació.
 - b. Façana mínima a vial: idem anterior
 - c. Altura i número de plantes: idem anterior
 - d. Ocupació i profunditat edificable màxima: idem anterior
 - e. Separació a l'indars: idem anterior
 - f. Cossos i elements sortints: idem anterior
4. Altres casos
 - Ocupació màxima :40% **Modificació: 60%**
 - Volum màxim: 2 m³/m² **Modificació: 3 m³/m²**
 - Edificabilitat: 0,66 m²/m² **Modificació: 1 m²/m²**
 - Retranquejos: 5 m. De tots els contigus.
 - Altura reguladora: 11,50
 - Altura màxima: 13,50 S+PB+2PL.

Consideracions generals

Es considera que la present modificació implica un augment de les dotacions públiques del Nucli de Porreres, concretament amb l'ampliació de la zona escolar que es proposa

En relació a la present modificació es fan les següents observacions:

- Una part dels límits de l'ampliació, coincideixen amb dues finques registrals. L'ordenació viari ha de seguir criteris de coherència, considerant no suficientment justificada la solució proposada. S'ha de recordar, en aquest sentit, que l'apartat 2 de l'article 75 del Reglament general de desplegament de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl, compatible en aquest context amb la LUIB, indica que les delimitacions perimetrals d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques no es poden determinar amb el propòsit exclusiu d'ajustar-les als límits de la propietat. Han d'obeir a criteris de coherència urbanística i no a la simple conveniència d'ajustar-ne les delimitacions a condicions predials,

dominicals o administratives preexistents. S'hauria de rectificar i millorar la connexió del nou vial proposat, amb una amplada de 8 metres, amb el vial rural existent d'aproximadament uns 4 metres.

- S'han de definir els 18 metres de zona APT de carreteres, havent de quedar fora de la classificació urbanitzable ordenat, podent tenir la qualificació de sistema general espai lliure públic/viari.
- S'ha d'eliminar dels plànols d'ordenació el Sector Urbanitzable de Serveis 2^a Fase, desclassificat per aplicació de la Disposició Addicional Setzena de la LUIB.
- S'han de definir les voravies de la xarxa viaria projectada així com una adequada connexió amb la carretera Ma-5030A.
- S'ha d'incorporar la justificació del valor dels terrenys expropiats d'acord amb els articles 7 a 9 el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, Reial Decret 1492/2011.
- S'ha d'incorporar l'anàlisi de l'evolució dels ingressos i despeses dels darrers quatre anys i previsió d'ingressos i despeses dels propers quatre anys amb la incorporació de les possibles despeses d'expropiació, construcció i manteniment de l'obra a executar i de les que es tinguin previstes o en tramitació, als efectes de valorar l'impacte de l'actuació en la hisenda pública.
- S'ha de rectificar el quadre d'Ingressos de la fulla 28 de la memòria, el resultat final hauria d'ésser: 3.914.000,00 €.
- Es recorda que l'Informe de Sostenibilitat Econòmica haurà d'ésser objecte de supervisió i validació per part de la intervenció de l'Ajuntament.

PROPOSTA

En qualsevol cas, les anteriors observacions es fan des d'un anàlisi del document modificació puntual núm. 4 de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal de Porreres, en el marc del tràmit d'informe previst en l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i a partir del nivell de definició inicial de la documentació aportada.

En conseqüència, les expressades observacions no impliquen, en cap cas, predeterminació del contingut dels actes d'intervenció posterior dels òrgans del Consell Insular de Mallorca que corresponguin en el tràmit d'aprovació definitiva de l'instrument de planejament urbanístic. Igualment, cal assenyalar que s'emet a reserva de les competències d'altres òrgans d'aquest Consell Insular que eventualment haguessin de dictaminar l'expedient en compliment de les disposicions de legislació sectorial que resultassin aplicables.

S'ha d'assenyalar igualment que si durant la tramitació de l'instrument de planejament que hagi estat objecte del tràmit d'aquest informe s'hi introdueixen canvis substancials, el nou document s'ha de sotmetre igualment a informe abans que l'òrgan municipal competent l'aprovi provisionalment.

Per l'exposat en els apartats precedents, es proposa a la ponència tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme que elevi a la comissió insular la proposta d'acord següent:

«Atesa la sol·licitud d'informe en el tràmit previst en l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre l'expedient de planejament aprovat inicialment les dades del qual s'indiquen a continuació:

Expedient núm.: 038/2020-PU	Data de registre: 44112 05/11/2020
Instrument de planejament: Modificació puntual núm. 4 de les Normes subsidiàries de Porreres	
Ajuntament: Porreres	

Aquesta Comissió Insular, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda emetre l'informe de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe emès en data 13 de novembre de 2020 pel Servei tècnic i jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori.»

Palma, 13 de novembre de 2020

L'arquitecte del Servei
Tècnic d'Urbanisme

Jaime Jaume Ponseti



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

11002 *Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe ambiental estratègic sobre la Modificació Puntual Número 4 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Porreres per ampliació de l'equipament docent (74e/2020)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 27 d'octubre de 2020, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe ambiental estratègic sobre la Modificació Puntual Número 4 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Porreres per a l'ampliació de l'equipament docent, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

La MP es tramita com una avaluació ambiental estratègica simplificada ja que, tot i estar inclosa en el supòsit de l'article 9.2.a) de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, tenint en compte les dimensions i característiques de l'àmbit, els objectius de protecció ambiental i integració al territori es poden aconseguir de forma similar tant amb una avaluació ambiental del pla o programa com amb una avaluació d'impacte ambiental dels projectes que s'hi poden executar.

La tramitació a seguir és l'establerta en els articles 29 a 32, ambdós inclosos, de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, amb les particularitats que preveu la Llei 12/2016.

2. Descripció i ubicació del pla

La Modificació Puntual proposada té per objecte classificar 6.828 m² de sòl rústic general (AT-H) com a sòl urbanitzable directament ordenat (5.011 m² com a equipament docent i 1.817 m² com a viari) i modificar l'article 116 NS, amb la finalitat d'ampliar l'actual Institut d'Educació Secundària de Porreres situat a la carretera Ma-5030A.

Es tracta d'un equipament supramunicipal que dona servei als municipis de Porreres, Montuïri i Vilafranca de Bonany. Amb l'ampliació de l'Institut es pretén donar una resposta adequada a les necessitats educatives de l'alumnat dels indicats municipis, podent així eliminar les actuals aules modulars, i també implantar el estudi de Batxillerat.

Les actuacions en les quals es concreta la MP són les següents:

1. Classificar 6.828 m² de sòl rústic general (AT-H), confrontants amb l'Institut existent, com a sòl urbanitzable directament ordenat.

Dels 6.828 m² que es proposa classificar com a SUDO, 5.011 m² es qualificaran com a equipament docent i es cediran a la Conselleria d'Educació perquè tinguí sòl disponible per executar l'ampliació de l'IES, i 1.817 m² com a viari.

2. Suprimir un tram d'uns 82,5 m del camí existent al costat de l'IES, per tal de donar continuïtat al solar on s'ubica l'IES amb els terrenys confrontants que es proposen classificar com a SUDO, i l'obertura d'un nou vial d'aproximadament 8 m d'amplada i uns 139,5 m de longitud (amb la instal·lació de xarxa de distribució, xarxa de sanejament, pous de registre, xarxa d'electricitat i enllumenat) per a l'accessibilitat de les indústries situades al costat de l'Institut.

Així mateix, s'indica que «es preveu, per tal d'aprofitar un romanent de parcel·la, un espai de 435 m² destinat a aparcament».

3. Modificar l'article 116 NS referit a «equipament docent». En concret, s'augmenta l'ocupació màxima (del 40% al 60%), el volum màxim (de 2m³/m² a 3m³/m²) i l'edificabilitat (de 0,66 m²/m a 1m²/m).

L'àmbit de la MP es localitza al nord del nucli urbà de Porreres (al costat de l'actual IES) i afecta totalment les parcel·les amb referència cadastral 07043A002090080000HK, 07043A002002110000HK i 07043A002002120000HR, i parcialment a la 07043A0022100000HO i a una part del viari de titularitat pública.

Segons el document ambiental, no es consideren alternatives d'ubicació de l'ampliació de l'equipament docent perquè es tracta d'una dotació de sòl que ha de ser confrontant a la parcel·la on s'ubica l'IES, i l'IES es troba envoltat per sòl urbà consolidat i per la carretera Ma-5030A, «menys pel seu costat nord que és on hi ha sòl rústic i, per tant, on es planteja l'actuació.»

3. Avaluació dels efectes previsibles

Segons el document ambiental presentat el principal efecte de la MP és de caràcter positiu en la mesura en què satisfarà una necessitat d'interès general ja que permetrà atendre les necessitats dels estudiants d'educació secundària obligatòria i de batxillerat dels municipis de Porreres, Montuïri i Vilafranca, solucionant la manca d'aules de l'actual IES i amb la implantació dels estudis de Batxillerat; a més de crear un nou vial i una zona d'aparcament, donant resposta als problemes d'aparcament, cosa que suposa la millora de la qualitat de vida dels residents.

Els efectes previsibles derivaran de les actuacions que s'aprovin en el marc establert per la MP proposada.

Segons el document ambiental els efectes negatius que es desprenen de la modificació són poc significatius i es relacionen amb l'execució de les obres d'urbanització i amb la transformació dels terrenys que es troben en situació de sòl rural.

Es preveu que durant les obres es produeixi un increment de la pols i partícules en suspensió; un increment de la contaminació acústica; l'alteració de l'estat dels terrenys (canvis en la morfologia original del terreny, canvis en els processos naturals de drenatge, pèrdua de sòl, etc.); generació de residus; contaminació puntual d'aqüífers (per vessaments, per neteja o manteniment de maquinària en llocs inadequats); alteració de les visuals (el seu impacte visual serà relativament baix segons el document ambiental perquè s'integrarà dins el sistema urbà actual, connectant la zona urbana amb el polígon industrial); afecció a la fauna i a la vegetació, tot i que segons el document ambiental es tracta d'efectes d'escassa importància perquè són terrenys agrícoles de valor natural escàs.

En la fase de funcionament, el document ambiental fa referència a l'increment del consum de recursos naturals (aigua i energia) i producció de residus i aigües residuals, per l'augment de la capacitat de les instal·lacions, però indica que no s'espera un canvi molt notable; l'increment del trànsit de vehicles motoritzats per accés al centre docent per l'increment del nombre d'alumnes per l'ampliació de dos cursos (batxillerat), que pot suposar problemes de congestió del trànsit en les vies Ma-5030 (direcció Montuïri) i Ma-5101 (direcció Vilafranca de Bonany), tot i que segons el document ambiental es tracta d'efectes molt puntuals.

El document ambiental tan sols preveu algunes mesures per prevenir, reduir, eliminar o compensar els efectes ambientals negatius significatius de la modificació, per considerar que els efectes negatius que es desprenen de la modificació són poc significatius i que l'execució de l'equipament constitueix per ella mateixa una millora dotacional important. Preveu mesures destinades a minvar efectes com el renou, emissions de partícules i pols en l'execució de les obres (tria de maquinària i equips adequats per a cada feina que disposin de silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos; regs periòdics dels accessos i esplanades d'obra); mesures destinades a la minva dels efectes sobre el paisatge el seu entorn (edificacions adaptades a l'entorn -colors, materials i estil-, ús d'espècies de vegetació autòctona en els enjardinaments, fanals de baix consum i que evitin la contaminació lumínica, soterrament de cablejat i d'instal·lacions tècniques, disposició d'espais lliures que facilitin una major integració de l'equipament a l'entorn; mesures destinades a l'estalvi d'energia i aigua i correcta gestió de residus (ús d'espècies autòctones de baixos requeriments hídrics, correcta gestió dels residus generats durant les obres, condicionament del nou edifici per a la recollida selectiva, previsió de mesures d'estalvi d'energia o d'utilització d'energies alternatives i de baix consum d'aigua).

El document ambiental estructura el seguiment ambiental del pla en quatre fases (1. projecte d'urbanització, 2 projecte d'obra d'equipament i ELP, 3. execució de les obres d'urbanització o edificació i funcionament), en les quals bàsicament el que preveu és revisar si els projectes preveuen les mesures indicades, si durant les obres es compleixen les mesures, i pel que fa a la fase de funcionament, preveu que l'administració competent faci complir la normativa durant el funcionament de les instal·lacions per evitar problemes ambientals.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades

En compliment del disposat per l'article 30.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la CMAIB va consultar a les següents administracions públiques:

- Direcció Insular de d'Infraestructures. Departament de Mobilitat i Infraestructures. Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme. Departament de Territori. Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge. Departament de Territori. Consell de Mallorca.
- Servei de Protecció d'Espècies. Departament de Medi Natural. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, Servei Aigües Superficials i Servei Aigües Subterrànies. Direcció General de Recursos Hídrics.
- Direcció General de Salut Pública. Conselleria de Salut i Consum.
- Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.



En resposta a les consultes formulades, les administracions que s'han pronunciat, segons els informes que consten a dia d'avui dins l'expedient, són:

- El Servei de Protecció d'Espècies de la D.G. Espais Naturals i Biodiversitat. A l'informe emès per aquest servei en data 26 d'agost de 2020 s'hi fan, entre d'altres, les consideracions tècniques següents: «Segons les dades disponibles al Servei de Protecció d'Espècies, a la zona on s'ubica la parcel·la hi ha presència de les següents espècies protegides:
- Espècies catalogades en perill d'extinció (RD 139/2011): Bitó, *Botaurus stellaris*.

Segons l'opinió d'aquest servei, no són de preveure efectes de consideració sobre les espècies presents a la zona.

I com a conclusió assenyalava que: «En conclusió, el Servei de Protecció d'Espècies, INFORMA FAVORABLEMENT la modificació puntual núm. 4 NNSS de planejament per ordenació SUDO URB-OR-01 i modificació article 116, per ampliació de l'equipament docent T.M. Porreres.»

- El Servei Tècnic d'Urbanisme de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca. A l'informe emès per aquest servei en data 17 de setembre de 2020 s'hi fan les següents consideracions generals: «Es considera que la present modificació implica un augment de les dotacions públiques del Nucli de Porreres, concretament amb l'ampliació de la zona escolar que es proposa.

En relació a la present modificació es fan les següents observacions:

- Una part dels límits de l'ampliació, coincideixen amb dues finques registrals. L'ordenació viària ha de seguir criteris de coherència, considerant no suficientment justificada la solució proposada. S'ha de recordar, en aquest sentit, que l'apartat 2 de l'article 75 del Reglament general de desplegament de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl, compatible en aquest context amb la LUIB, indica que les delimitacions perimetrals d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques no es poden determinar amb el propòsit exclusiu d'ajustar-les als límits de la propietat. Han d'obeir a criteris de coherència urbanística i no a la simple conveniència d'ajustar-ne les delimitacions a condicions predials, dominicals o administratives preexistents. S'hauria de rectificar i millorar la connexió del nou vial proposat, amb una amplada de 8 metres, amb el vial rural existent d'aproximadament 4 metres.
- S'han de definir els 18 metres de zona APT de carreteres, havent de quedar fora de la classificació urbanitzable ordenat, podent tenir la qualificació de sistema general espai lliure públic/viari.
- S'ha d'eliminar dels plànols d'ordenació el Sector Urbanitzable de Serveis 2ª Fase, desclassificat per aplicació de la Disposició Addicional Setzena de la LUIB.
- S'han de definir les voravies de la xarxa viària projectada així com una adequada connexió amb la carretera Ma-5030A.
- S'ha d'incorporar la justificació del valor dels terrenys expropiats d'acord amb els articles 7 a 9 el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, Reial Decret 1492/2011.
- Anàlisi de l'evolució dels ingressos i despeses dels darrers quatre anys i previsió d'ingressos i despeses dels propers quatre anys amb la incorporació de les possibles despeses d'expropiació, construcció i manteniment de l'obra a executar i de les que es tinguin previstes o en tramitació.
- S'ha de rectificar el quadre d'ingressos de la fulla 28 de la memòria, el resultat final hauria d'ésser: 3.914.000,00 €.
- Es recorda que l'Informe de Sostenibilitat Econòmica haurà d'ésser objecte de supervisió i validació per part de la intervenció de l'Ajuntament.

En qualsevol cas, les anteriors observacions es fan des d'una lectura del document que se cenyeixen estrictament al tràmit que determinen els articles 29 i següents de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, i a partir del nivell de definició inicial de la documentació aportada. En conseqüència, les expressades observacions no impliquen, en cap cas, predeterminació del contingut dels actes d'intervenció dels òrgans del Consell Insular de Mallorca que corresponguin en possibles tràmits posteriors.

- El Servei de Canvi Climàtic i Atmòsfera de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius. A l'informe emès per aquest servei en data 15 d'octubre de 2020 s'hi fan diverses consideracions.

L'informe assenyalava que «S'hauria de tenir en compte la següent documentació de referència:

Qualitat de l'aire:

- Informes anuals de qualitat de l'aire de les Illes Balears (<http://atmosfera.caib.es>)
- Llei 34/2017, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera.
- Pla Marc de Millora de la Qualitat de l'Aire (consultable a <http://atmosfera.caib.es>).

Canvi Climàtic:

- Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica (BOIB núm. 27 de 2 de març de 2019).
- Estudi de vulnerabilitat front al Canvi Climàtic de les Illes Balears (<http://canviclimatic.caib.es>).



- Estudi de vulnerabilitat front al Canvi Climàtic de les Illes Balears territorialitzat per municipi (<http://canviclimatic.caib.es>).
- Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.
- Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears.»

Pel que fa a les consideracions a tenir en compte segons la Llei de Canvi Climàtic i Transició Energètica, indica que:

«La Llei de Canvi Climàtic i Transició Energètica estableix uns objectius a aconseguir tant en la reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle, com en la millora de l'eficiència energètica, com en la penetració d'energies renovables:

Objectius de reducció d'emissions

- a) El 40% per a l'any 2030.
- b) El 90% per a l'any 2050.

Objectius d'eficiència energètica

- a) El 20% per a l'any 2030.
- b) El 40% per a l'any 2050.

Objectius de Penetració d'Energies Renovables

- a) El 35% per a l'any 2030.
- b) El 100% per a l'any 2050.»

Assenyala com a condicionants que s'han de tenir en compte de cara a la modificació de les normes subsidiàries els articles 20, 23.1, 31.1,2,3 i 5, 32.2, 36.1, 38.1 i 2, 42.1 i 2, 53, 54, 61, 64.1,2 i 3, 65 de la Llei 10/2019. De forma particular, en relació amb l'article 20.2 especifica que «De fet, el projecte hauria de calcular les emissions de CO₂ generades tant en la fase de construcció com en la fase de funcionament, i proposar un sistema de compensació d'aquestes emissions.»

Així mateix, inclou les següents consideracions:

- pel que fa a l'adaptació als efectes del canvi climàtic:

«El futur projecte d'ampliació del centre docent haurà de contemplar els canvis que hi haurà en un futur en temperatures màximes, mínimes i règim de pluja, i presentar mesures que serveixin per millorar la resiliència davant d'aquests efectes del canvi climàtic. Algunes mesures que es podrien considerar serien limitar al màxim aquells elements que generen la bombolla urbana i fomentar mecanismes naturals de control de la temperatura, com l'evapotranspiració, mitjançant més arbrat, enjardinat, o coberta vegetals, la disposició de carrers i espais públics que afavoreixi la ventilació natural, a més de connectar amb la vegetació natural. Els jardins han d'afavorir espècies vegetals presents a l'entorn per tal de generar una extensió de l'entorn natural dins el medi urbanitzat.

Part essencial de l'adaptació al canvi climàtic passa per optimitzar la gestió dels recursos hídrics. Per això és necessària la recuperació de l'aigua de pluja i contribuir a l'adaptació a la seva escassetat. En aquest sentit es consideren mesures adequades: obligació que el disseny d'edificis inclogui la captura i utilització de les aigües pluvials i la pregestió d'aigües grises; augmentar la permeabilitat de voreres i altres elements de la urbanització; exigència que en els projectes d'urbanització es mantingui la permeabilitat del sòl; a fi d'estar més ben preparats per les pluges torrencials i millorar la seva captació s'haurien d'habilitar Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDS) en tot el sistema de recollida de pluvials i clavegueram, on es dota d'infraestructures que aconseguen captar i emmagatzemar aigua el màxim temps possible per no saturar les actuals infraestructures de pluvials.»

- sobre qualitat de l'aire:

«Convindria que es fes un estudi de mobilitat, vist la futura ampliació del centre docent, conforme a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, com per la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.

L'acompanyament a escola és un dels principals motius de generació de mobilitat privada. S'hauria de pensar en sistemes d'arribada a peu, en bicicleta o en d'altres mitjans alternatius, per part dels infants. S'haurien de generar així doncs rutes segures separades del trànsit privat de combustió. Són ja nombrosos els estudis sobre contaminació atmosfèrica que incideixen sobre l'efecte que la contaminació dels vehicles privats genera en l'acompanyament a escola pot tenir sobre els infants, ja sigui quant al desenvolupament del seu sistema respiratori, com cognitiu.»



5. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i es preveu que el pla pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del pla: amb la MP proposada es pretén classificar 6.828 m² de sòl rústic general (AT-H) com a sòl urbanitzable directament ordenat (5.011 m² com a equipament docent i 1.817 m² com a viari) i augmentar l'ocupació màxima, el volum màxim i l'edificabilitat prevista per les vigents NS per als equipaments docents, per permetre l'ampliació de l'IES de Porreres i solucionar el problema de la manca d'aules i implantar els estudis de batxillerat, millorant aquest servei públic de caràcter supramunicipal.

La MP estableix un marc nou per a l'autorització futura de projectes:

- El projecte de construcció de l'equipament docent. Els equipaments docents no previstos en el planejament urbanístic amb una ocupació de parcel·la superior a 2.700 m² estan sotmesos a avaluació d'impacte ambiental ordinària (Annex 1. Grup 11. 2 de la Llei 12/2016). D'aprovar-se la MP proposada l'equipament docent estarà previst en el planejament urbanístic.
- El document de la MP indica que per a l'execució del SUDO es redactarà un projecte d'urbanització. Els projectes d'urbanització en general han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada, d'acord amb l'article 13.2.b) del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, per estar inclosos a l'annex 2, grup 4.1 del citat Text refós.

En la mesura que la MP estableix un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental (projecte d'urbanització), de conformitat amb l'article 9.2.a) de la Llei 12/2016 hauria de ser objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària. No obstant això, tenint en compte les dimensions i característiques de l'àmbit de la MP, es considera que els objectius de protecció ambiental i integració al territori es poden aconseguir de forma similar tant amb una avaluació ambiental del pla o programa com amb una avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es poden executar a la seva empara.

2. Característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada: Segons el document ambiental presentat el principal efecte de la MP és de caràcter positiu en la mesura en què permetrà atendre les necessitats dels estudiants d'educació secundària obligatòria i de batxillerat dels municipis de Porreres, Montuïri i Vilafranca, solucionant la manca d'aules de l'actual IES i amb la implantació dels estudis de Batxillerat. No obstant, també té efectes negatius, en la mesura que possibilitarà urbanitzar i edificar uns terrenys que a dia d'avui són sòl rústic comú- àrea de transició d'harmonització i es destinen a ús agrícola. El principal efecte negatiu, de caràcter irreversible, serà la pèrdua permanent de sòl, que serà ocupat amb l'execució de la urbanització i l'edificació, cosa que suposarà, entre d'altres efectes, substitució de l'ús actual del sòl, canvis en la morfologia original del terreny, canvis en els processos naturals de drenatge, pèrdua d'hàbitat, increment de la mobilitat i de la contaminació, impacte paisatgístic, etc.

Els terrenys inclosos dins l'àmbit de la MP estan classificats pel PTIM com a sòl rústic de règim general-àrea de transició d'harmonització; no estan afectats per cap àrea de prevenció de riscos (APR), i afectats per l'àrea de protecció territorial de carreteres. S'integren dins la unitat paisatgística 9 (UP 9: Pla).

Segons la norma 14.1.c) del PTIM, l'àrea de transició d'harmonització (AT-H) -subcategoria del sòl rústic comú- és la destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl, i els equipaments són considerats com un ús condicionat en aquesta classe de sòl. Segons el PTIM, a les úniques categories de sòl rústic a les que s'hi poden ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari són a les àrees de transició. A més, considera que els equipaments educatius de titularitat pública inclosos a la Xarxa Docent de Mallorca, atès el seu caràcter de servei públic i als efectes de les determinacions del PTIM s'entendran com a grans equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement segons la norma 6 del PTIM.

La MP no afecta cap espai de rellevància ambiental. No es localitzen Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) dins l'àmbit ni en el seu entorn. S'ubica dins zona de protecció electrocució avifauna.

El risc d'incendi forestal de l'àmbit és baix segons el IV Pla general d'incendis forestals 2015-2024. A uns 350 metres s'hi localitza el torrent de Banyeres. No està afectat per cap àrea de risc potencial significatiu d'inundació (ARPSI) ni per cap perímetre de protecció de pous de proveïment urbà.

S'ubica sobre la massa d'aigua subterrània 1815M2 (Montuïri). Es tracta d'un aquífer poc profund, amb presència de clorur i de nitrats, sense detecció de substàncies prioritàries, en bon estat quantitatiu i mal estat químic, en estat de deteriorament reversible. Massa no vulnerable per contaminació de nitrats.

La vulnerabilitat d'aqüífers de l'àmbit és moderada.

No es localitza dins l'àmbit de la MP cap bé d'interès cultural ni cap element catalogat, segons la documentació presentada.

Conclusions de l'Informe Ambiental Estratègic

Primer. No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la «Modificació Puntual nº4 de les NS de Planejament per a l'Ordenació del SUDO URB-OR-01 i la Modificació de l'article 116 per a l'Ampliació de l'Equipament Docent» promoguda per l'Ajuntament de Porreres, atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, sempre i quan es compleixin les mesures correctores proposades en el Document Ambiental i els condicionants següents:

1. Adoptar les mesures necessàries per evitar l'alteració, la contaminació i la fragmentació dels hàbitats i les perturbacions que afectin les espècies fora de la Xarxa Natura 2000 (art. 46.3 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni i Biodiversitat).

2. Tenint en compte que l'increment del trànsit de vehicles motoritzats per a l'accés al centre docent és un dels elements principals de contaminació atmosfèrica derivada de les actuacions contemplades, i per minimitzar les molèsties a la població per les possibles congestions de trànsit, cal avaluar la mobilitat generada i estudiar com millorar-la (a títol enunciatiu, estudiar mitjans de transport alternatius als vehicles particulars, atorgant preferència al transport públic i col·lectiu i als desplaçaments a peu i en bicicleta, i proposar mesures per a una mobilitat sostenible, etc.)

S'han d'estudiar els riscos i perills per a la seguretat pública derivats de l'increment de trànsit i incorporar mesures per a una adequada prevenció i eliminació efectiva de les perturbacions. Tot això, tenint en compte que a l'àmbit de l'IES hi circulen camions de gran tonatge per l'existència d'indústries.

Cal recordar que l'article 7.4 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març de 2014, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca de data 27 d'abril de 2015 (RGLOUSM), estableix que «els equipaments i les dotacions públiques més significatius han d'estar connectats entre si mitjançant una xarxa de recorreguts de vianants o no motoritzats prevista en el planejament urbanístic, el disseny concret de la qual ha d'evitar els perills que pugui generar el trànsit rodat. Això no obstant, quan la intensitat del trànsit sigui escassa i així s'acrediti en la memòria de l'instrument de planejament, o bé la mobilitat i el transport quedin garantits per l'existència efectiva de serveis públics, es pot eximir de l'obligació de preveure recorreguts de vianants o no motoritzats a què es refereix aquest apartat.»

3. És previsible un increment del soroll i, per tant, de la contaminació acústica a causa de l'augment de vehicles que es produirà a la zona i de la posada en funcionament de l'ampliació de l'IES.

Segons la norma 45 del Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament el 13/12/2004 (BOIB 188 Ext., de 31/12/2004), el planejament urbanístic ha de tenir en compte sempre els objectius de qualitat acústica de cada àrea acústica a l'hora d'escometre qualsevol classificació del sòl, aprovació de planejament o mesures semblants. Així mateix ha de tenir en compte les previsions establertes a la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, en les normes dictades en el seu desenvolupament i en les actuacions administratives realitzades en execució d'aquestes.

4. Incorporar les mesures contra la contaminació lumínica previstes a l'article 44 del PTIM i les mesures bioclimàtiques en l'edificació de la norma 42 del PTIM.

5. Justificar que la MP respecta l'establert a l'article 68.b) de la LUIB.

Pel que fa a l'ampliació de l'equipament docent, s'haurà d'elaborar una anàlisi de visibilitat de l'emplaçament de les futures instal·lacions dins la parcel·la als efectes de triar els emplaçaments i les orientacions que tinguin un menor impacte visual potencial i adoptar les mesures protectores, correctores o compensatòries per minimitzar aquest impacte i, abans de l'aprovació del projecte constructiu, s'haurà de sol·licitar informe a la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca.

6. Incorporar la perspectiva climàtica de conformitat amb els estàndards o els objectius indicats en la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i en el Pla de Transició Energètica i Canvi Climàtic, sense perjudici de remarcar alguns dels seus objectius:

- penetració d'energies renovables amb objectiu de balanç d'emissions zero
- edificis de consum energètic quasi nul
- enllumenat públic més eficient
- punts de càrrega de vehicles elèctrics
- avaluació i compensació d'emissions de CO2
- evitar efecte bombolla calor (major evapotranspiració)
- avaluar com millorar la mobilitat
- millorar les mesures preventives en la fase de construcció
- optimitzar la gestió dels recursos hídrics



7. Tenir en compte les determinacions del Pla Hidrològic de la demarcació hidrogràfica de les Illes Balears, aprovat pel Reial decret 51/2019, de 8 de febrer (PHIB). A títol enunciatiu: implantació de xarxes separatives de pluvials i residuals, previsió de sistemes urbans de drenatge sostenible, sistemes d'aprofitament de les aigües pluvials, utilització d'aigües pluvials i aigües regenerades per al reg de parcs, jardins i zones verdes urbanes, instal·lació de fontaneria de baix consum. Estudi i adopció de mesures de correcció que minimitzin l'impacte derivat de les actuacions d'impermeabilització del sòl i de l'escorrentia. Etc.

8. Els terrenys que no s'ocupin amb l'edificació ni amb les obres d'urbanització s'han de mantenir en estat agrícola o s'han d'enjardinar amb espècies autòctones de baixos requeriments hídrics.

9. S'han de tenir en compte les consideracions fetes pel Servei Tècnic d'Urbanisme de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca a l'informe emès en data 17 de setembre de 2020 (de forma particular, la consideració referida a eliminar dels plànols d'ordenació el Sector Urbanitzable de Serveis 2ª Fase, desclassificat per aplicació de la Disposició Addicional Setzena de la LUIB), i les fetes pel Servei de Canvi Climàtic i Atmòsfera a l'informe emès en data 15 d'octubre de 2020.

10. S'han d'avaluar les possibles afeccions de les indústries properes i del trànsit de vehicles de gran tonatge en relació amb l'IES i adoptar les mesures preventives, correctores i mitgadores que procedeixin.

11. El projecte d'urbanització de l'àmbit del SUDO ha de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada d'acord amb l'article 13.2. b) del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, per estar inclòs a l'annex 2, grup 4.1 del citat Text refós.

Cal recordar que el projecte d'urbanització ha de justificar que les infraestructures de serveis existents són suficients i amb un dimensionament adequat per poder atendre les necessitats dels actuals i dels futurs usuaris de l'IES. S'ha d'indicar com es resoldrà la connexió de l'ampliació de l'IES amb les infraestructures existents.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

Tercer. L'informe ambiental estratègic perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 31.4 de la Llei 21/2013.

Quart. L'informe ambiental estratègic no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte d'aprovació del pla o programa, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

Palma, 27 d'octubre de 2020

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias





FIRMADO POR

FRANCESC XAVIER MENGOD VELASCO
09/06/2021 14:57

2021-04 SNS

Informe relatiu a la Modificació puntual núm. 4 de les Normes Subsidiàries de planejament per ordenació SUDO URB-OR-01 i modificació article 116, per ampliació de l'equipament docent del T.M. de Porreres

En relació amb la modificació puntual núm. 4 de les NS de Porreres per a la classificació d'un sòl urbanitzable directament ordenat per a l'ampliació d'un equipament docent, la qual es va aprovar inicialment en sessió plenària de l'ajuntament el 25 de maig de 2020, s'indica el següent:

1. El tram afectat de la carretera Ma-5030 A té consideració d'àrea de protecció territorial de carreteres, i per tant el límit exterior de la zona de protecció s'hauria de grafiar i situar a 18 m de la vorada. **L'APT de carreteres ha de quedar exclosa de la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat.**

Aquesta superfície es podria d'incloure com a sistema general adscrit al sector i actuaria de connexió entre el SUDO i la carretera Ma-5030 A. La seva execució aniria a càrrec dels promotors de l'urbanitzable, prèvia autorització de l'òrgan del Consell de Mallorca que sigui responsable de les carreteres i d'acord amb les condicions que aquest estableixi en el seu moment. **El terreny d'aquest sistema general només es podrà destinar a millorar l'accés, i com espai lliure compatible amb l'ús viari.**

2. Segons s'indica a la Memòria de la Modificació Puntual de les NS, amb un primer moment s'havia considerat d'un ample de 6 metres i s'ha augmentat fins a un total de 8 metres. Si està previst permetre l'estacionament de vehicles i la circulació de vehicles pesants, **s'ha d'augmentar la superfície prevista del nou vial a la part confrontant amb la carretera Ma-5030 A fins a una amplària suficient que permeti els moviments d'entrada i sortida d'autocars escolars i de vehicles pesants que es puguin dirigir a la zona industrial. El disseny de l'accés s'ha d'adaptar a la Norma 3.1-IC Traçat, de la Instrucció de Carreteres (Ordre FOM/273/2016, de 19 de febrer).**

3. En relació amb **l'estudi de mobilitat**, segons el punt 9 de la Memòria de la modificació puntual núm. 4 de les NS de l'ajuntament de Porreres s'ha considerat que no era necessari. Si l'objecte de la modificació és l'ampliació de l'IES, és previsible que es produeixi augment d'usuaris del centre, i per tant, **es recomana presentar un estudi per a valorar l'afectació de la mobilitat a la Ma-5030 A com a conseqüència de l'ampliació de l'IES i l'afectació a la zona industrial existent, on es considerin itineraris de vehicles, bicicletes i vianants.**

4. Amb la modificació de les NS de les parcel·les pròximes a la carretera Ma-5030 A per tal d'ampliar l'equipament docent, malgrat que a la documentació aportada no s'inclou un estudi acústic, la proximitat de les parcel·les a la carretera, l'ús previst i el trànsit d'aquesta fa preveure que els índexs d'immissió de renou podrien superar els objectius de qualitat acústica establerts pel Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou. Al respecte, l'article 20.1 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou estableix:

"No es poden concedir noves llicències de construcció d'edificacions destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals si els índexs d'immissió mesurats o calculats incompleixen els objectius de qualitat acústica que siguin aplicables a les àrees acústiques corresponents [...]"

Per tant, s'hauria de presentar l'estudi acústic corresponent que garanteixi la compatibilitat del nou ús d'equipament docent previst i que compleixi amb els objectius de qualitat acústica que pertoqui. Les mesures correctores que es plantegin (a càrrec de la promotora) hauran de tenir-ne en compte, a més, la integració paisatgística i l'impacte visual.

5. El projecte d'urbanització corresponent haurà de ser objecte d'informe d'aquesta Direcció Insular. L'enllumenat a instal·lar no afectarà negativament a la seguretat del trànsit de la carretera. Així mateix, abans de l'inici de les obres s'haurà de recaptar la pertinent autorització d'aquesta Direcció Insular.

Palma, en la data de la signatura electrònica

Signat digitalment:

L'enginyer tècnic d'obres públiques
F. Xavier Mengod Velasco

Signat digitalment:

Conforme,
El coordinador en cap
Miguel Ángel Sagraera



FIRMADO POR

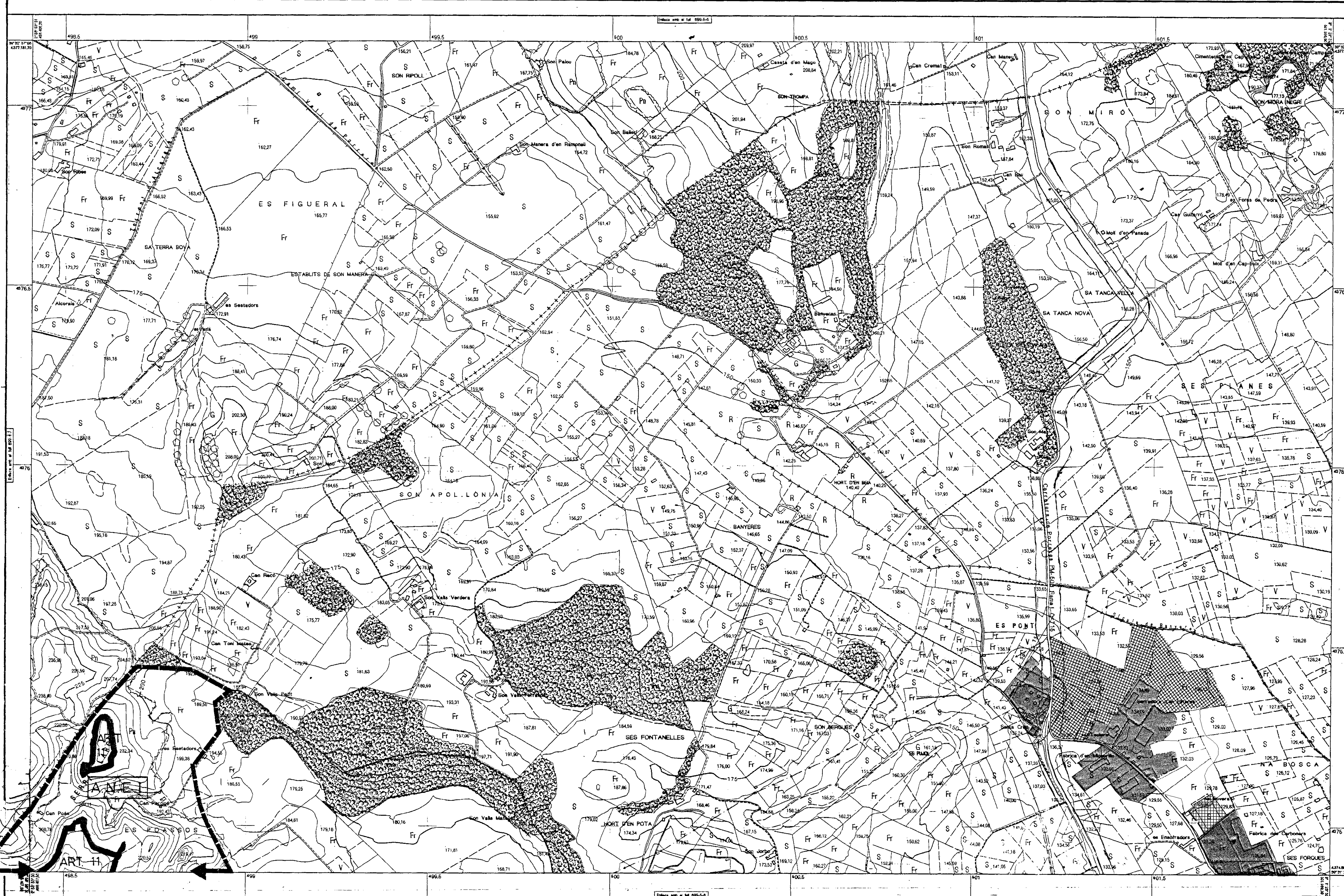
MIGUEL ANGEL SAGRERA CLOTA
14/06/2021 8:43



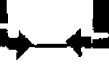





SELLO

Núm. Sortida a Registre: 20756 / 2021
21/06/2021





-  AGRICOLA GANADERA
-  FORESTAL
-  A.N.E.I.
-  A.N.E.I. (PROTECCION ART.11)

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE


EXCMO.
AYUNTAMIENTO
de PORRERES

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO


PLÀNOL D'ORDENACIÓ O-1 3
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL


Aprovat per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 27.9.1997

APROVAT DEFINITIVAMENT
C.I.U. MALLORCA
DATA: (9-16) Gener 1998



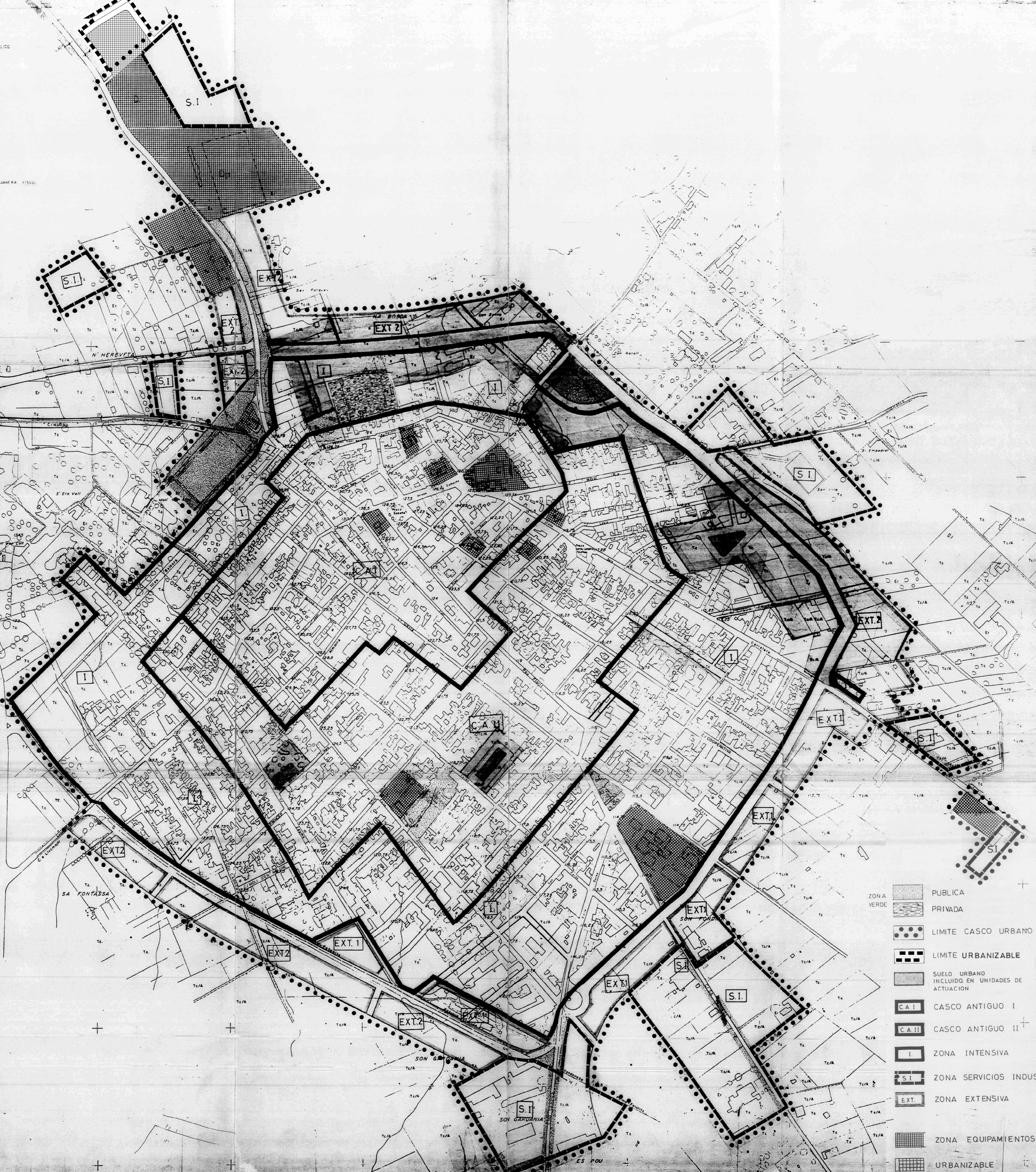
Escala 1 / 5.000	fecha: Agost 2021	Hoja nº 3
---------------------	----------------------	---------------------

redactor:
Aina Soler Crespi, arquitecta 



SECCION FONDA URBANA

NOVA ALINEACION



- ZONA VERDE PUBLICA
- ZONA VERDE PRIVADA
- LIMITE CASCO URBANO
- LIMITE URBANIZABLE
- SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDADES DE ACTUACION
- CA I CASCO ANTIGUO I
- CA II CASCO ANTIGUO II
- I. ZONA INTENSIVA
- S.I. ZONA SERVICIOS INDUSTRIALES
- EXT. ZONA EXTENSIVA
- ZONA EQUIPAMIENTOS
- URBANIZABLE

Aprovat per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 22/11/22
El Síndic



EXCMO AYUNTAMIENTO DE PORRERES


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

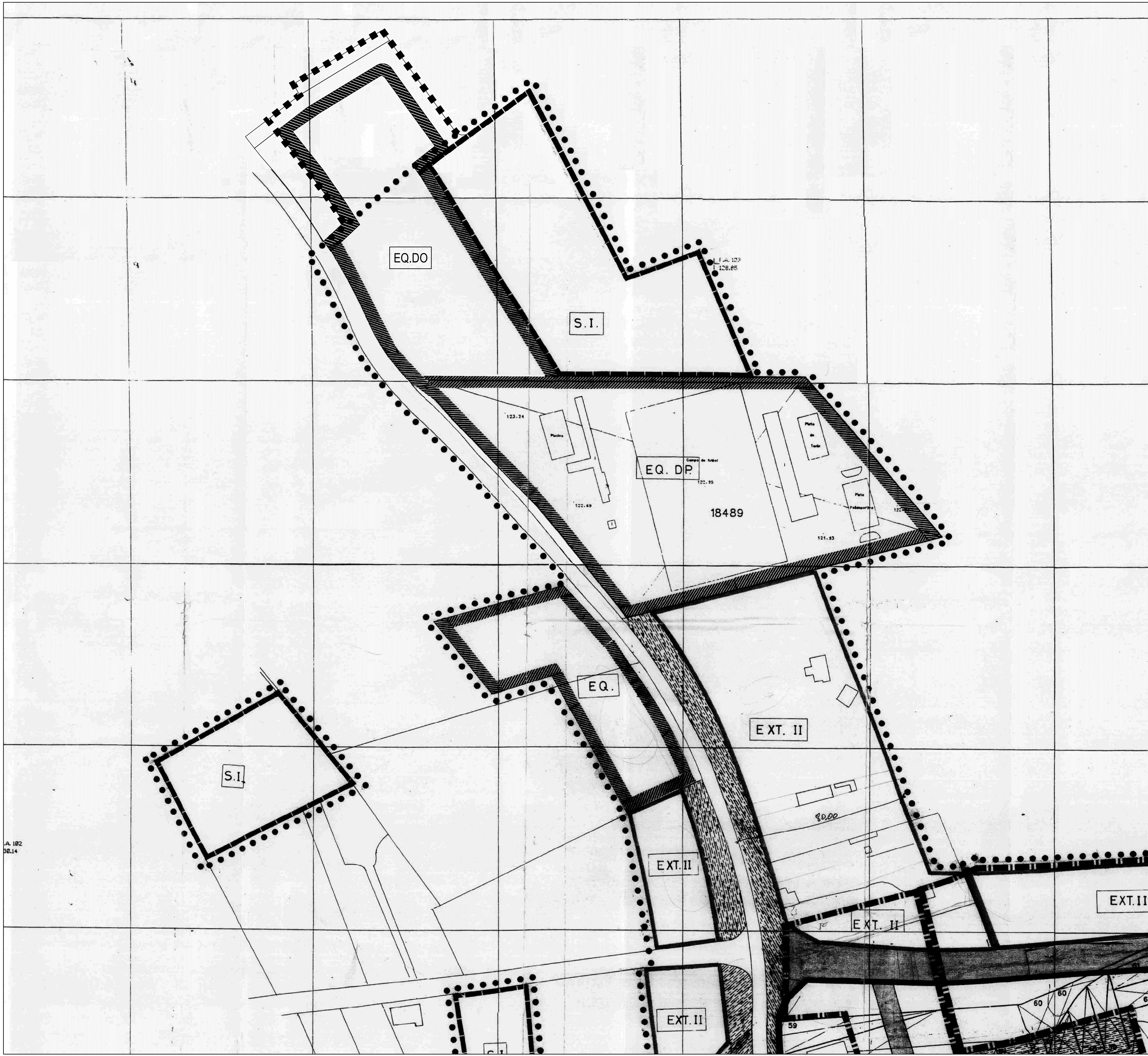
PLÀNOL D'ORDENACIÓ O-2 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

APROVAT PER L'AJUNTAMENT
C.A.U. MATEU
DATA: (9-10) 6 DE MARÇ 2022
NUCLEO URBANO PORRERES

escala: 1/2.000 fecha: Agost 2021 hoja: 17

redactor: Aina Soler Crespi, arquitecta





-  APERTURA CALLE Y NUEVA ALINEACION
-  Z. VERDE PUBLICA
-  Z. VERDE PRIVADA
-  LIMITE SUELO URBANO
-  LIMITE SUELO URBANIZABLE
-  UNIDADES DE ACTUACION
-  CASCO ANTIGUO I.
-  CASCO ANTIGUO II.
-  ZONA INTENSIVA
-  ZONA SERVICIOS INDUSTRIALES
-  ZONA EXTENSIVA
-  ZONA EQUIPAMIENTOS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
de PORRERES

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO

PLÀNOL D'ORDENACIÓ O3
CLASIFICACION DEL SUELO
NUCLEO URBANO PORRERES

escala: 1/1.000	fecha: Agost 2021	hoja: 19B
---------------------------	-----------------------------	----------------------------

redactor:
Aina Soler Crespi, arquitecta

A. 182
30.14



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE
LES NS DE PORRERES
CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBANITZABLE
DIRECTAMENT ORDENAT PER AMPLIACIÓ
D'EQUIPAMENT DOCENT

PLÀNOL D'ORDENACIÓ O-4
ORDENACIÓ DEL SECTOR
DIRECTAMENT ORDENAT URB-OR-01

Juliol 2021

- Límit del sòl urbanitzable
- Límit vigent del sòl urbà
- SG Viari
- APT Carreteres
- Parcel·lari cadastral

- Zonificació**
- Equipaments
 - Viari
 - Industrial
 - Sòl Rustic General

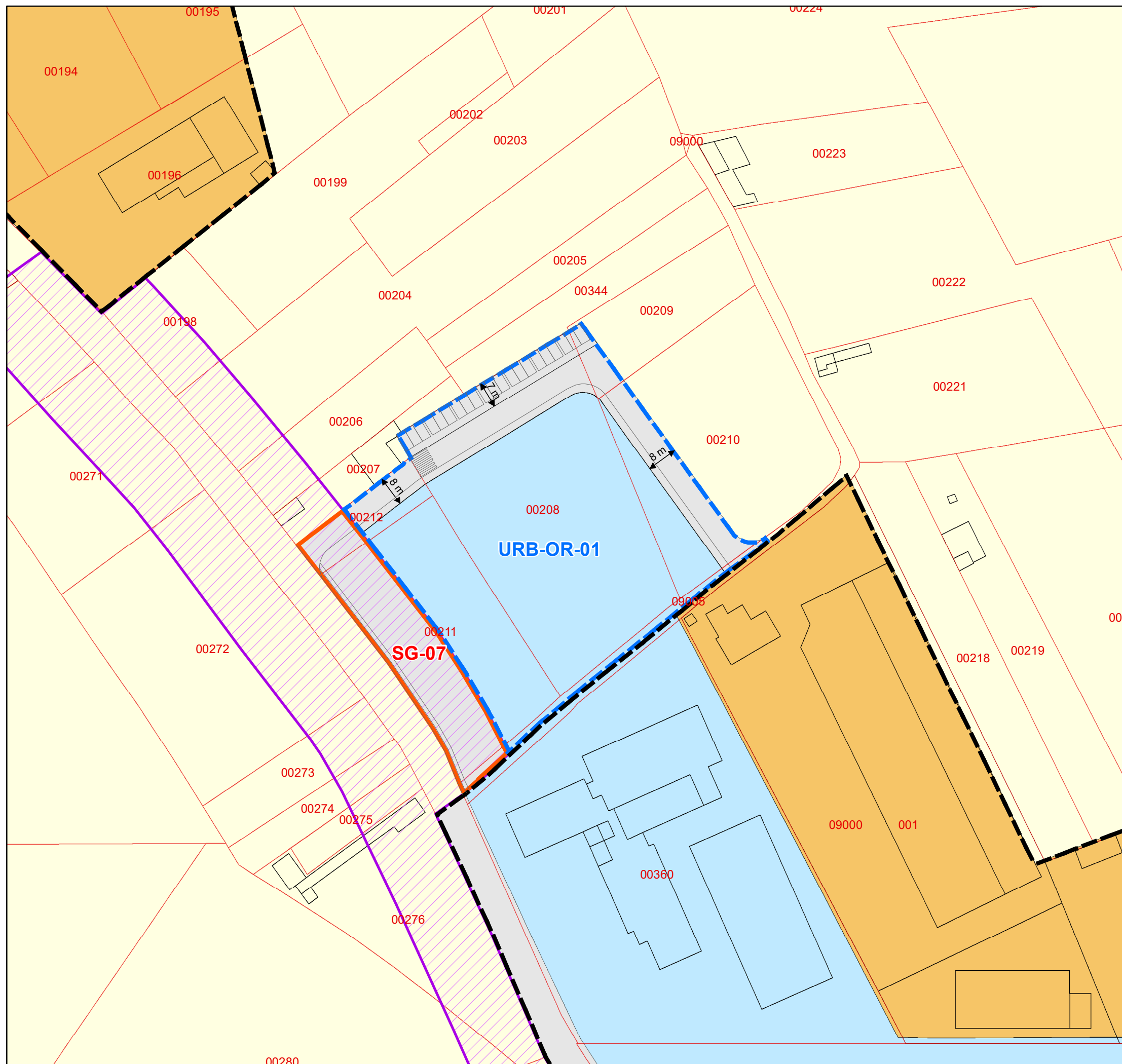
0 12,5 25 50 m
Escala 1:1000

Aina Soler Crespí
Arquitecta

Aleix Calsamiglia Reguant
Geògraf



GABINET d'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL
C/ Pere Dezcallar i Net, 13, 3r - 8
07003 Palma
Tel.: 971227791 · Mòb.: 636500972
empresa@gaat.es · www.gaat.es





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE
LES NS DE PORRERES

CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBANITZABLE
DIRECTAMENT ORDENAT PER AMPLIACIÓ
D'EQUIPAMENT DOCENT

PLÀNOL D'ORDENACIÓ O-5

SERVEIS URBANÍSTICS DEL SECTOR
DIRECTAMENT ORDENAT URB-OR-01

Juliol 2021

SERVEIS URBANÍSTICS

Serveis existents (EIEL)

- Xarxa de distribució
- Xarxa de sanejament
- Pous de registre
- Xarxa d'electricitat
- Enllumenat

Serveis prevists

- Xarxa de distribució
- Xarxa de sanejament
- Pous de registre
- Xarxa d'electricitat
- Enllumenat

QUALIFICACIONS DEL SÒL

- Equipaments
- Viari
- Industrial
- Sòl Rustic General
- APT Carreteres
- URB-OR-01
- SG-07
- Límit del sòl urbà
- Límit del sòl urbanitzable
- Parcel·lari cadastral

0 12,5 25 50 m Escala 1:1000

Aina Soler Crespi
Arquitecta

Aleix Calsamiglia Reguant
Geògraf

GAT GABINET d'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL
C/ Pere Dezcallar i Net, 13, 3r - 8
07003 Palma
Tel.: 971227791 · Mòb.: 636500972
empresa@gaat.es · www.gaat.es

