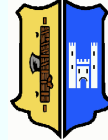


AJUNTAMENT DE CONSELL



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA APROVACIÓ INICIAL



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Abril 2010

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	3
	1.1 ANTECEDENTS I CONCEPTE	3
	1.2 NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE CONSELL	3
	1.3 MARC LEGAL	4
	1.4 INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	5
	1.5 TRAMITACIÓ DE LES NS I TRÀMIT DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA	30
	1.6 AUTORIA TÈCNICA	30
2	ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES. CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS	31
	2.1 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ADAPTACIÓ	31
	2.2 L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ	31
	2.3 L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	33
	2.4 L'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	33
	2.5 LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI	36
	2.6 CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES ACTUACIONS PROPOSADES	37
3	ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA. ANÀLISI I CRITERIS D'APLICACIÓ	39
	3.1 TÍTOL I. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ	40
	3.2 TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ	42
	3.2.1 Delimitació i usos	42
	3.2.2 Integració paisatgística	44
	3.2.3 Àmbits de planejament coherent supramunicipal	44
	3.3 TÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL	47
	3.4 MEDI AMBIENT	47
	3.5 PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC	48
	3.5.1 Pautes de protecció de tipus general	48
	3.6 INFRAESTRUCTURES	50
	3.7 EQUIPAMENTS	51
	3.8 ADAPTACIONS DERIVADES DELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS	52
	3.8.1 Plans sectorials competència del Consell Insular	52
	3.8.2 Plans sectorials competència del Govern de les Illes Balears	53
4	CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, SEGONS DECRET 2/1996	54
5	RESUM EXECUTIU DE MODIFICACIONS PROPOSADES	55
6	FITXES DE SÍNTESI	57
	6.1 DADES DE PLANEJAMENT GENERAL	57
	6.2 LA CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL	57
	6.3 SÒL URBÀ	58
	6.4 SÒL URBANITZABLE	59
	6.5 ESPAIS LLIURES PÚBLICS	60
	6.6 EQUIPAMENTS I INFRAESTRUCTURES	62
	6.7 RELACIÓ DE PLÀNOLS I ANNEXOS	64

1 INTRODUCCIÓ

1.1 ANTECEDENTS I CONCEPTE

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

Les normes urbanístiques es recullen a un Text Refós del 26 d'abril de 2007 que inclou l'adaptació de les NS a la Llei del Sòl Rústic i a les DOT. El municipi compta amb un Catàleg de Patrimoni aprovat inicialment el 26 d'octubre de 2004.

Amb posterioritat s'han aprovat les següents modificacions puntuals:

- Modificació puntual núm. 2 relativa a l'ampliació de sòl urbà per a equipament esportiu (aprovació definitiva de 14/06/02).
- Modificació puntual relativa a l'adaptació del Sector SUP-1 a la Sentència núm. 176, de 28 de febrer de 2003, de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears. Aquesta modificació afecta al vial i la zona d'aparcament de l'àmbit de les cases i l'era de Can Ribes i Son Fiol. Fou aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data de 1 d'octubre de 2007.
- Modificació puntual relativa a la reclassificació com a sòl urbà d'uns terrenys de sòl rústic per al seu ús com equipament públic (aprovació definitiva de 5 de juny de 2009).

Per la seva banda en data de 19 de desembre de 2003 la CIOTUPH aprovà definitivament amb prescripcions el Pla Especial del nucli rural denominat "sa Tanca Gran" i ha restat sense aprovar la Modificació puntual relativa a l'establiment d'índexs d'intensitat d'ús residencial que fou aprovada provisionalment en data de 27/04/04.

La present Adaptació s'emmarca en l'assistència tècnica adjudicada pel Consell Executiu del Consell de Mallorca en data de 21 de maig de 2008 a l'empresa Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL.

La dita assistència tècnica consisteix en la redacció i tramitació dels instruments urbanístics de planejament d'adaptació d'altres tants instruments urbanístics de planejament general municipal al Pla Territorial Insular de Mallorca, així com la redacció de la documentació pertinent per tal de tramitar l'avaluació ambiental estratègica corresponents a aquests plans dels municipis de Mancor de la Vall, Selva, Búger, Costitx i Consell (LOT 2).

1.2 NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE CONSELL

Les raons que justifiquen la necessitat de l'adaptació de les vigents Normes Subsidiàries s'estudien específicament a l'apartat 2 del present document. No obstant això, se'n poden resumir, en termes generals, els principals factors:

- La **necessitat** d'adaptació a la normativa general i als instruments d'ordenació territorial sobrevinguts, fonamentalment el Pla territorial de Mallorca (PTM). En relació a la necessitat d'adaptació al Pla territorial de Mallorca s'ha de dir que:

El nou document urbanístic general resultat de l'adaptació de les Normes Subsidiàries que es proposa haurà d'incorporar la seva adaptació al Pla territorial de Mallorca per dos motius: el primer, en compliment del que es determina a l'apartat primer de la disposició addicional tercera del propi Pla territorial, que dóna als instruments de planejament municipals un termini màxim d'adaptació de dos anys comptadors des de la seva entrada en vigor; el segon motiu, tenint en compte que l'adaptació de les Normes Subsidiàries que es proposa inclou alguna modificació puntual, deriva del que es determina a la disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (LOT) , que no permet la revisió o modificació de cap instrument de planejament general sense la seva prèvia adaptació als instruments d'ordenació territorial.

També s'ha de tenir en compte :

- La voluntat municipal d'incorporar al planejament urbanístic noves determinacions que suposin un ús més racional del territori, amb els criteris de sostenibilitat que es desprenen de la normativa supramunicipal actual. Això suposa aprofundir en la protecció dels valors patrimonials, paisatgístics i mediambientals del terme municipal.
- La necessitat d'incorporar nous equipaments i nous espais lliures públics per tal de millorar les condicions de qualitat de vida del municipi.

La **conveniència i oportunitat** venen donades perquè l'Adaptació permetrà gaudir, als agents interessats i al propi municipi en general, d'un instrument urbanístic actualitzat, que recollirà totes les determinacions aprovades per la normativa i legislació supramunicipal, aportant una major claredat a l'hora de prendre decisions de caràcter urbanístic i/o territorial.

1.3 MARC LEGAL

La Llei bàsica d'àmbit estatal que regula les presents Normes Subsidiàries és el Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova *el text refós de la Llei de Sòl* (BOE nº 154, de 26 de juny).

El Text Refós unifica la Llei 8/2007, de 28 de maig, *de Sòl* amb els preceptes no derogats pel Tribunal Constitucional del RD 1/1992, de 26 de juny, per el qual s'aprova *el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana*.

Pel que fa a les disposicions reglamentàries segueixen en vigor i per tant són d'obligat compliment les determinacions dels Reglaments derivats de la Llei del Sòl de 1976, donada la inexistència d'una llei del sòl pròpia de les Illes Balears.

Així d'acord amb el que es determina a l'art. 157.3 i 151.2 del Reglament de Planejament, aprovat per R.D. 2159/1978, de 23 de juny, el procediment d'adaptació i modificació de les NS s'ajustarà a les mateixes disposicions establertes per a la seva formació. Així mateix, atès el que es disposa a l'art. 125 del mateix Reglament, quan els treballs d'elaboració del planejament permetin la formulació dels criteris, objectius i solucions generals del planejament, aquells treballs hauran de ser exposats al públic per un termini mínim de trenta dies. El present document es redacta per tal que es pugui donar compliment a l'esmentat precepte.

D'altra banda, i en allò que respecta a l'adaptació de les NS al Pla territorial, és d'aplicació el procediment de tramitació establert a la disposició addicional dissetena

de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les *Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears* i de mesures tributàries, que determina que el projecte se sotmeti directament a l'aprovació inicial del Ple municipal sense la necessitat de cap tràmit previ no regulat a la normativa de règim local, és a dir, sense l'exigència del tràmit d'informació pública de cap avanç o document de criteris, objectius i solucions generals del planejament exigint per la legislació urbanística general per a la tramitació de l'adaptació de les NS.

Això no obstant, el present document conté l'anàlisi sobre el compliment i, si és el cas, els criteris generals d'actuació, referits a cada una de les normes del Pla territorial que són d'aplicació al municipi de Consell, que hauran de ser seguits per l'instrument urbanístic per tal d'adaptar-se al Pla territorial.

1.4 INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

En les normes i el planejament de rang supramunicipal sovint hi ha aspectes que vinculen directament al planejament urbanístic d'àmbit municipal. En el moment present, aquest tipus de normativa d'aplicació directa es troba principalment a les DOT, al Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) i als Plans Directors Sectorials (PDS).

Així mateix, amb posterioritat a l'entrada en vigor de les NS, han aparegut una sèrie de normes de divers rang que tenen incidència directa sobre aqueix planejament. Són lleis, normes i plans que inclouen disposicions que afecten directament al planejament urbanístic de Consell. La seva repercussió sobre el planejament és variable.

Es citen a continuació amb caràcter no exhaustiu, una relació de normativa vigent i aplicable al municipi i les disposicions al·ludides, entre d'altres:

- a) Lleis i decrets estatals:
- Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova el **text refós de la Llei de Sòl** (BOE nº 154, de 26 de juny).

Tota la documentació de l'adaptació s'ajusta als continguts del text refós. S'incideix específicament en els següents punts, que tenen una afecció directa:

“Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.”

S'inclouen plànols de la situació urbanística vigent per poder fer la comparació.

“Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.”

La documentació de l'adaptació al PTM de les NS inclou el corresponent informe de sostenibilitat ambiental i a la fase de Memòria Ambiental s'hauran d'aconseguir els informes de l'administració hidrològica i de la competent en matèria de carreteres altres infraestructures afectades. En aquest cas no caldrà l'informe de costes perquè el municipi no n'està afectat.

- Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana**, a la part novament en vigor a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com a conseqüència de la sentència 61/1997 del Tribunal Constitucional.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

El planejament vigent ja s'ha aprovat en base a aquesta legislació. L'adaptació al PTM només preveu la incorporació d'aquells aspectes relacionats amb la norma insular que en cap cas entren en contradicció.

- Llei 22/88, de 28 de juliol, **de Costes** i Reglament que la desenvolupa.

Aquesta llei no afecta el present planejament.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Aquesta llei no afecta el present planejament, no hi ha cap espai protegit en virtut d'aquesta llei en el municipi en qüestió.

- Llei 19/1995, de 4 de juliol, **de modernització de les explotacions agràries**.

“Artículo 24. División.

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.”

S'inclouen els articles corresponents a la segregació de finques pel sòl rústic, no obstant, cal considerar que són les Comunitats Autònomes les que han de determinar l'extensió de la unitat mínima de cultiu per a secà i regadiu en els diferents municipis, zones o comarques del seu àmbit, segons estableix l'article 23 de la mateixa llei. El decret 147/2002 defineix la unitat mínima de cultiu.

- *Text Refós de la **Llei d'Aigües** (RDL 1/2001, de 20 de juliol) i Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa.*

“Artículo 6. Definición de riberas.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. “

S'han delimitat les zones de policia per tots els torrents inclosos a la cartografia que són els de l'Atlas de Planes Geomorfològiques de la Direcció General de Recursos hídrics de la Conselleria de Medi Ambient.

- **Pla Hidrològic de les Illes Balears**. Aprovat mitjançant el Reial decret 378/2001 de 6 d'abril. En vigor des del 21 d'abril de 2001.

Afecta al planejament en els següents termes:

- El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions del Pla territorial de Mallorca com a zones de risc d'inundacions (ZRI).
- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb la

Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües i amb el *Reglament del Domini Públic Hidràulic* que la desenvolupa, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del *Reglament*. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9,14 i 78 del mencionat *Reglament*.

- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).
- Protecció dels pous d'abastament d'aigua potable. D'acord amb l'article 67 del Pla Hidrològic, mentre no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció de tots els pous de proveïment d'aigua potable del terme municipal, i en les matèries que són competència de l'Autoritat Hídrica, són aplicables les directrius provisionals següents:

1. La zona de restriccions absolutes o *Zona 0 de Protecció Sanitària* es fixa de manera provisional en un radi de 10 metres al voltant del pou i s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de les captacions.

El titular i en el seu cas el concessionari de l'explotació vetllaran per al manteniment del tancat i observaran les normes de control sanitari establertes en la vigent Reglamentació Tècnico-sanitària.

2. La zona de restriccions màximes o *Zona I de Protecció contra la contaminació Microbiològica*, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi de 250 metres al voltant del pou, excepte per als pous que abasteixen al nucli d'Alaior, els quals compten amb la delimitació definitiva.

S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats a continuació:

- a) Obres relacionades amb millores, ampliació o substitució de la font d'abastament.
- b) Obres relacionades amb el control hidrogeològic de la font d'abastament
- c) Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals
- d) Pous i sondejos
- e) Excavacions
- f) Sondejos geotècnis

Aquestes activitats podran ser autoritzades sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el

domini públic hidràulic. Per a l'autorització és preceptiu un informe favorable de l'Administració Hidràulica.

3. La zona de restriccions moderades o *Zona II de Dilució i Control*, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi d'un quilòmetre al voltant del pou excepte per als pous que abasteixen al nucli d'Alaior, els quals compten amb la delimitació definitiva.

S'hi prohibeixen els següents usos i activitats:

- a) Abocaments o injecció de residus líquids
- b) Abocaments de residus sòlids de qualsevol naturalesa
- c) Aplicació agrícola d'efluents, fangs i purins
- d) Obres subterrànies, mines, pedreres i extracció d'àrids
- e) Activitats insalubres, nocives i perilloses
- f) Infraestructures, equipaments i dotacions
- g) Activitats agrícoles i ramaderes

Els usos i activitats que se relacionen a continuació requeriran per a ser autoritzats per l'organisme competent, l'informe favorable de l'Administració Hidràulica, prèvia aportació d'estudi subscrit per tècnic competent que avaluï la no afecció a la integritat de les captacions protegides:

- a) Obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids
- b) Activitats urbanes: fosses sèptiques, emmagatzematge, cementiris, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals
- c) Activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, rec amb aigües residuals, granges
- d) Activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutics i radioactius, indústries alimentàries i escorxadors
- e) Activitats insalubres, nocives i perilloses
- f) Activitats recreatives: acampada, zones de banys

Les determinacions enunciades del Pla Hidrològic s'incorporen a la documentació de les NS.

- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del **Renou**.

Pel que fa a renou a Balears s'està al dispost a la llei 1/2007 de contaminació acústica.

- b) Lleis i decrets autonòmics:

- Decret 38/1987, de 4 de juny, **sobre Recepció d'Urbanitzacions pels Ajuntaments**.

El planejament recollirà com a sòl urbà aquells terrenys dels quals l'ajuntament n'hagi acreditat la seva recepció. En el present cas aquest decret no afecta.

- Decret 159/1989, de 28 de desembre, sobre adaptació dels Plans Generals d'Ordenació Urbana i de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament a la Llei 8/1988, d'1 de juny, **d'Edificis i instal·lacions fora d'ordenació**.
- Llei 8/1988, d'1 de juny, **d'Edificis i instal·lacions fora d'ordenació**.

En base a aquesta llei i al decret les NS han d'incorporar les determinacions següents:

- Les NS de planejament, han d'assenyalar específicament i clarament, els edificis i les instal·lacions que quedin qualificats com a fora d'ordenació.
- En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeix la higiene de les persones que hagin de residir o hagin d'ocupar els edificis esmentats.
- Llei 5/1990, de 24 de maig, de **Carreteres** de la CAIB modificada per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de *mesures tributàries i administratives*.

Aquesta llei no afecta al planejament actual, excepte amb allò referent a les franges de protecció que s'inclouen com Àrees de Protecció Territorial en virtut d'allò que ja estableix el PTM.

- Llei 9/1990, de 27 de juny, de traspàs de competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat als Consells Insulars.

Aquesta llei no afecte el planejament actual.

- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de **Disciplina Urbanística**.

Aquesta és una llei de gestió urbanística i no de planejament, no obstant la normativa recull els aspectes a considerar relatius al títol primer de llicències i autoritzacions, com actes subjectes a llicència o competències, normativa d'aplicació, procediment i caducitat de llicències.

- Llei 1/1991, de 30 de gener, **d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears**, modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre i per la Llei 2/2000, de 9 de març i per la Llei 4/2008, de 14 de maig.

Al municipi de Consell no afecta aquesta llei, no existeix cap Àrea Natural d'Especial Interès, ni cap Àrea Rural d'Interès Paisatgístic.

- Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la **Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques**.

La normativa s'ha d'adequar a les directrius de l'article 7 punt 1 de la llei i en qualsevol cas no ha de ser contrària al seu contingut.

Article 7.

1.- Les prescripcions que continguin els plans generals d'ordenació urbana, les normes subsidiàries i els altres instruments de planejament i execució que les despleguin, i també els projectes d'urbanització de dotació de serveis d'obres i d'instal·lacions hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic i observaran les determinacions i els criteris bàsics establerts en el present capítol.

- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històrico-ambientals dels nuclis de població.

"Article 24. Inclusió en el planejament.

1. Qualsevol pla general municipal o qualsevol normes complementàries i subsidiàries de planejament que s'elaborin amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei i incloguin l'ordenació d'àrees històrico-ambientals, hauran de contenir entre les seves determinacions de caràcter general la previsió de Plans Especials de reforma de xarxes d'instal·lacions, com a mesura per a la protecció de conjunts urbans i històrico-artístics i la defensa del paisatge"

No es preveu cap àrea històrico-ambiental a l'àmbit del municipi i per tant no s'ha de preveure cap pla especial dels previstos a l'article enunciat.

- Llei 8/1995, de 30 de març, **d'Atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades.**

S'inclouen a la normativa les determinacions referents les activitats considerades com a classificades i la concessió de llicències.

- Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual **es regula la prestació dels serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.**

Les modalitats d'allotjaments turístics en el medi rural s'han d'ajustar a les modalitats definides a l'article 2 del decret, i les condicions d'ordenació d'aquests establiments no poden contradir les establertes a l'article 3 del mateix. En tot allò en qualsevol cas que no hagi modificat la Llei General Turística 2/1999.

"Artículo 2. Definiciones.

1. Se entiende por Hotel Rural la prestación de servicios turísticos, por motivos vacacionales y mediante precio, que se realicen en viviendas construidas con anterioridad al 1 de enero de 1940, situadas en terreno no urbanizable y que dispongan de una superficie de terreno que quedará afectado a la actividad.

2. Se entiende por agroturismo la prestación de cualquier tipo de servicio turístico, por motivos vacacionales y mediante precio, realizado en viviendas construidas con anterioridad al 1 de enero de 1960, situadas en terrenos no urbanizables y en una finca que sea una explotación agrícola, ganadera o forestal y que ocupe, al menos, media UTH (Unidad-Trabajo-Hombre).

3. Se entiende por Turismo de Interior la prestación de servicios turísticos, por motivos vacacionales y mediante precio, que se realicen en viviendas situadas en los cascos antiguos de los núcleos urbanos que se hallen situados a una distancia mínima de 500 metros de la zona turística más próxima y que,

teniendo la construcción y la parcela donde se asientan la tipología tradicional del entorno urbano en que se ubiquen, conformen una sola vivienda y hayan sido construidas con anterioridad al 1 de enero de 1940. La distancia especificada se contará a partir de la línea perimetral de las zonas turísticas definidas en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística para cada una de las Islas, y mientras no hayan sido publicados dichos planes, esta línea perimetral será la formada por el suelo urbano y urbanizable con plan parcial aprobado y suelo urbanizable programado y no programado que exista en la actualidad en los asentamientos turísticos.

4. Se entiende por otras ofertas complementarias aquellos servicios turísticos o de carácter general que se consideren atracción turística para el esparcimiento, entretenimiento o manutención. Estas ofertas complementarias serán compatibles con cualquier otra modalidad de las que se regulan en el presente Decreto, que se autorizarán independientemente.

5. Se entiende por superficie afectada la parte de propiedad que quedará vinculada de forma permanente a la explotación de Hotel Rural de que se trate.

6. Se entiende por finca que sea explotación agrícola, ganadera o forestal, a los efectos de la definición de agroturismo de este Decreto, aquella en la que el conjunto de bienes y derechos que la componen están organizados empresarialmente por su titular para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí misma una unidad técnico-económica caracterizada por la utilización de unos mismos medios de producción.

7. Se entiende por Unidad Trabajo Hombre, la cantidad de trabajo que un trabajador activo agrícola desarrolla durante 1.920 horas al año.”

“Artículo 3. Del Alojamiento.

Se podrá ofrecer el servicio de alojamiento en las modalidades de Hotel Rural, Agroturismo y Turismo de Interior, de acuerdo con las condiciones que para cada modalidad se especifican seguidamente:

A) En hotel rural.

1. Los servicios de alojamiento en las explotaciones de Hotel Rural, se ofrecerán en los establecimientos que, disponiendo de autorización previa, reúnan los requisitos de la definición del artículo 2.1 del presente Decreto, una vez obtenida la autorización de apertura otorgada por la Conselleria de Turismo.

2. Las instalaciones y elementos de los establecimientos, se adecuarán a las disposiciones y normas técnicas que reglamentariamente determine la Conselleria de Turismo.

3. En las edificaciones que se pretenda destinar a Hotel Rural no se podrán realizar obras que signifiquen aumento de volumen edificado o que modifiquen su tipología arquitectónica original.

No obstante, las dependencias anexas que se hallen construidas con anterioridad al 1 de enero de 1940 y con la misma tipología que la edificación principal, podrán adecuarse para la prestación de cualquier servicio necesario para la explotación turística.

4. La parcela donde pretenda instalarse la actividad turística deberá ser de una superficie mínima de 50.000 metros cuadrados que quedará afectada a la explotación que se pretenda, produciéndose la baja en el Registro correspondiente si una vez obtenida la autorización, disminuye esta superficie.

5. El número máximo de unidades de alojamiento turístico por establecimiento y parcela será de 25, con un máximo de 50 plazas.

6. Excepcionalmente, podrán someterse a las disposiciones de la modalidad de Hotel Rural aquellas edificaciones que, provenientes de predios rústicos, se hayan incluido en el casco urbano por crecimiento del mismo, siempre que las características constructivas lo permitan, por su tipología o por su prestancia. En este caso quedan eximidos del cumplimiento del apartado A.4 de este artículo.

B) En el Agroturismo.

1. Los servicios de alojamiento en las explotaciones de agroturismo se ofrecerán en los establecimientos que dispongan de la autorización previa y cumplan los requisitos de la definición del artículo 2.2 y 2.6 de este Decreto, una vez hayan obtenido la autorización de apertura otorgada por la Conselleria de Turismo.

2. Durante todo el tiempo en que se efectúe la explotación turística, deberá coexistir la explotación agrícola, ganadera o forestal a que se dedica la parcela o finca juntamente con los servicios turísticos que se presten. La existencia de explotación agrícola, ganadera o forestal de acuerdo con el artículo 2.6, deberá

justificarse mediante certificado expedido por la Conselleria de Agricultura y Pesca, que deberá presentarse para la obtención de la autorización de apertura. Una vez obtenida la autorización de apertura, deberá presentarse, dentro del tercer trimestre natural de cada año, certificación expedida por la Conselleria de Agricultura y Pesca justificativa de que continúan reuniendo los requisitos del artículo 2.6 y 2.7, en caso contrario, será revocada la autorización concedida y dado de baja en el Registro de Servicios Turísticos en el medio rural.

3. Las instalaciones y elementos ligados a la prestación de los servicios turísticos en los establecimientos, se adecuarán a las disposiciones y normas técnicas que reglamentariamente determine la Conselleria de Turismo.

4. En las edificaciones que se pretenda destinar a agroturismo no se podrán realizar obras que signifiquen aumento de volumen edificado o que modifiquen su tipología arquitectónica original. No obstante, las dependencias anexas que hayan sido construidas con anterioridad al 1 de enero de 1960 y con la misma tipología que la edificación principal, podrán adecuarse para la prestación de cualquier servicio necesario para la explotación turística.

5. El número máximo de unidades de alojamiento turístico por establecimiento será de doce, con un máximo de veinticuatro plazas, y deberá disponer, como mínimo de un baño completo por cada dos unidades.

6. La explotación de Agroturismo que pretenda instalarse, deberá contar como mínimo con una superficie mínima de 25.000 m², que se hallen en explotación agrícola-ganadera o forestal.

C) En el Turismo de Interior.

1. Los servicios de Turismo de Interior se ofrecerán en los establecimientos que disponiendo de la autorización previa, cumplan los requisitos de la definición del artículo 2.3 de este Decreto, una vez hayan obtenido la autorización de apertura expedida por la Conselleria de Turismo.

2. Las instalaciones y elementos de los establecimientos se adecuarán a las disposiciones y normas técnicas que reglamentariamente determine la Conselleria de Turismo.

3. En las edificaciones que se pretenda destinar a Turismo de Interior no se podrán realizar obras que

signifiquen un aumento de volumen o superficie habitable o que modifiquen su tipología arquitectónica original.

4. El número máximo de unidades de alojamiento para este tipo de actividad será de 8 con un máximo de 16 plazas, debiendo existir un baño completo por cada unidad de alojamiento.

5. Sólo se podrán explotar conjuntamente un máximo de tres edificaciones en cada núcleo urbano por una misma persona física o jurídica, y en ningún caso podrán ser colindantes.”

- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre **Regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial**.

S'inclouen a la normativa els corresponents índexs d'intensitat d'ús residencial, tal com es defineixen a l'article 2 del decret. Així mateix es calcula la capacitat de població del planejament en base a aquests índexs i la metodologia definida en el decret, 3 habitants per habitatge.

- Llei 6 /1997, de 8 de juliol, del **Sòl Rústic** (i modificacions introduïdes per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, sobre diverses mesures tributàries i administratives; per les DOT i per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).

En principi l'ordenació del sòl rústic que estableix la Llei 6/1997 va ser recollida i detallada per les DOT i pel PTM, de manera que la simple adaptació al pla insular porta implícita l'adaptació a la Llei 6/1997. Tant pel que fa a les qualificacions del sòl establertes per la Llei com pel que fa a la seva regulació i ordenació s'està al que disposa el PTM que és més restrictiu que la Llei.

- Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les **Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat**. Modificat pel **Decret 20/2007**, de 23 de març.

La normativa específica del planejament municipal no pot entrar en contradicció amb les condicions assenyalades en aquests decrets.

- Llei 12/1998, de 21 de desembre del **Patrimoni Històric** de les Illes Balears.

La tramitació del catàleg de patrimoni es fa de manera paral·lela a aquesta adaptació al pla territorial i segons els requeriments de la Llei. A més, el contingut del catàleg s'haurà d'adaptar als requeriments definits pel Pla Territorial de Mallorca.

“Article 36. Planejament urbanístic.

1. Els termes de la declaració d'un immoble com a bé d'interès cultural vincularan els plans i les normes urbanístiques que afectin aquest immoble. En el cas dels plans o normes urbanístiques vigents abans de la declaració, l'ajuntament en durà a terme les adaptacions necessàries.”

“Disposició transitòria tercera. Redacció dels catàlegs municipals.

1. Els ajuntaments de les Illes Balears que no disposin de Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric, aprovat definitivament, disposaran d'un termini màxim de dos anys, des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, per modificar els seus

instruments de planejament general, amb la finalitat d'incloure-hi el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric.

2. En el cas d'incomplir-se aquest termini de dos anys, la formació del Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric haurà de tramitar-se conjuntament amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti."

- Llei 2/1999 de 24 de març, **general turística de les Illes Balears**, modificada per la Llei 9/2002 de 12 de desembre.

Les modalitats d'allotjaments turístics s'han d'ajustar a les modalitats definides a la llei.

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries** (DOT), modificada:
 - Per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears,
 - Per la llei 20/2001, de 21 de desembre de mesures tributàries, administratives i de funció públic,
 - Per la llei 11/2002, de 23 de desembre, de mesures tributàries i administratives.
 - Per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

L'adaptació al PTM implica l'adaptació també a les directrius d'ordenació territorial. De fet el PTM el que fa es detallar més l'ordenació que al seu moment disposaren les DOT. Les categories del sòl, la matriu d'usos, entre d'altres determinacions es detallen en el pla territorial, que s'hi ajusta.

En base a les DOT però es preveu per exemple la delimitació de les Zones de Risc de Contaminació d'aqüífers que en canvi no delimita el PTM (Disposició addicional onzena).

En qualsevol cas s'ha de recordar que les NS de Consell ja estan adaptades a les DOT.

- Llei 14/2000, de 21 de desembre, **d'Ordenació Territorial**.

Aquesta llei estableix que els instruments d'ordenació territorial previstos són vinculants pel planejament urbanístic municipal (article 15). Per tant el planejament municipal ha de tenir en consideració les DOT, el Pla Territorial i tots els Plans Directors Sectorials aprovats.

- Llei 2/2001 de 7 de març, **d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori**.

No afecta al planejament en qüestió.

- Llei 11/2001 de 15 de juny, **d'ordenació de l'activitat comercial** a les Illes Balears. **Modificada per la Llei 25/2006**, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives. Modificada per la **Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva**

2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

Aquesta llei reforça i especifica les vinculacions per al planejament general municipal. Estableix entre d'altres el concepte de gran superfície comercial (article 13) i l'ordenació urbanística dels usos comercials (article 60).

- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la **delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit**.

Aquest decret no afecta el planejament de Consell, no existeix cap alzinar a l'àmbit del municipi.

- Decret 147/2002, de 13 de Desembre, **pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu**.

Les condicions d'edificació s'hauran d'ajustar o en qualsevol cas no hauran de contradir l'establerta a l'article 5.

L'article 7 del decret estableix quines han de ser les unitats mínimes de cultiu, en relació al que deia la llei 19/1995. Segons això el municipi té les següents unitats mínimes:

- Secà: 2,5 Ha. (3,5 quarterades)
- Reguiu: 0,5 Ha. (0,7 quarterades)

- Decret 20/2003, de **Reglament de supressió de barreres arquitectòniques**.

La urbanització i edificacions s'hauran d'ajustar a les condicions que preveu el decret, en els articles del Títol I, capítols I i II.

- Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears.

Aquest decret no afecta el planejament present.

- Decret 87/2004, de 15 d'octubre, modificació del Decret 105/1997, del **Reglament de Policia Sanitària Mortuòria**.

"n) Article 41

Quan es tracti de cementiris de nova construcció, el terreny en el qual se'n pretén la instal·lació ha de reunir les condicions següents:

a) En el contorn del terreny destinat a la construcció del nou cementiri s'ha de preveure una zona de protecció de 25 metres d'amplària que, quan hi hagi planejament ha de tenir la qualificació de zona dotacional del nou cementiri.

b) Aquesta zona ha d'estar enjardinada i, en tot cas, lliure de tota classe de construccions. No és necessari l'enjardinament quan l'entorn natural del cementiri no ho requereixi."

Es preveu una ampliació del cementiri municipal però no un nou cementiri i per tant no cal considerar les condicions.

- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de **protecció del medi nocturn de les Illes Balears**.

L'adaptació a aquesta llei es realitza en el planejament municipal, realitzant l'adaptació a la norma 44 del PTM de contaminació lumínica.

En aquest planejament s'ha procedit a l'elaboració d'un plànol de zonificació, d'àrees amb entorns obscurs, àrees de baixa brillantor, àrees de brillantor mitjana i àrees de brillantor alta i s'han establert a la normativa les limitacions segons el que preveu la norma.

- Llei 5/2005, de 26 de maig, **per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO)**.

El planejament urbanístic municipal ha de contenir un estudi d'avaluació de repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació dels espais de la Xarxa Natura 2000, en cas que el municipi n'estigui afectat. Aquest estudi s'ha d'incloure a l'informe de sostenibilitat ambiental que acompanya l'adaptació. En el present cas aquesta llei no afecta al municipi.

“Article 39

Avaluació de repercussions

1. La Conselleria de Medi Ambient ha d'informar preceptivament, abans de la seva execució, sobre qualsevol pla o projecte que, sense tenir una relació directa amb la gestió d'un lloc de la xarxa 'Natura 2000' o sense ser necessari per a aquesta gestió, pugui afectar-lo de forma apreciable, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans o projectes. Aquest informe té per objecte l'avaluació de les repercussions ambientals del pla o projecte en relació amb els objectius de conservació de l'esmentat lloc.

2. A efectes del que preveu l'apartat anterior, el pla o projecte ha d'anar acompanyat d'un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i ha d'incloure les corresponents mesures correctores. En el cas que al pla o projecte li sigui d'aplicació la normativa sobre avaluació d'impacte ambiental, aquest estudi d'avaluació de les repercussions ambientals s'ha d'incloure en el corresponent estudi d'avaluació d'impacte ambiental...”

- Llei 10/2005, de 14 de juny, de **Ports de les Illes Balears**.

El planejament actual no se'n veu afectat.

- Llei 3/2006, de 30 de març, de **gestió d'emergències de les Illes Balears**.

L'**article 18** d'aquesta llei té implicacions directes pels planejaments municipals, que es detallen a continuació.

“1. La legislació urbanística i d'ordenació del territori tindrà en compte tota l'activitat planificadora, recollida tant als plans territorials com als especials, establirà mesures de prevenció de riscos i de reducció de l'impacte d'eventuals catàstrofes i calamitats, i estarà obligada a respectar la normativa d'emergències.”

Es recullen aquelles determinacions de la legislació i planificació d'emergències que ha de respectar el planejament municipal. Tot i que, en aquest punt concret es fa referència només a la legislació urbanística i d'ordenació del territori i no al planejament municipal.

“5. Les àrees de prevenció de riscos definides als plans territorials insulars hauran d'adaptar-se al contingut dels plans especials de protecció civil que aprovi el Govern de les Illes Balears.”

Segons aquest apartat de l'article 18, les APR delimitades pel PTI, s'hauran d'adaptar als continguts que marquen els respectius plans especials aprovats pel Govern de les Illes Balears.

- Llei 11/2006, de 14 de setembre, ***d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.***

En data a 14 de setembre de 2006 s'aprovà la Llei 11/2006 sobre avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

Segons l'article 1 l'objecte d'aplicació d'aquesta llei, serà regular:

b) L'avaluació ambiental dels plans i programes que puguin tenir efectes significatius en el medi ambient i que han d'aprovar la comunitat autònoma de les Illes Balears, els consells insulars o l'administració local.

Les etapes de l'AAE seran les següents:

Elaboració d'un Informe de Sostenibilitat Ambiental previ (pre-ISA)

En aquest document es realitza una breu descripció dels continguts que haurà d'incloure el definitiu Informe de Sostenibilitat Ambiental, que acompanyarà l'aprovació inicial de la revisió de les NS. Aquest document es presenta acompanyat d'un esborrany inicial dels documents que constituïran la revisió de les NS, amb l'objecte que la Comissió Balear de Medi Ambient (CBMA) determini l'abast i detall que haurà de tenir l'esmentat Informe de Sostenibilitat Ambiental.

La pre-ISA anirà acompanyada de reunions amb la CBMA, per tal de definir l'abast del document final de l'ISA.

Informe de Sostenibilitat Ambiental.

A l'informe de sostenibilitat ambiental s'han de descriure i avaluar els probables efectes significatius sobre el medi ambient que puguin derivar-se de l'Adaptació de les NS al PTM, així com unes possibles alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.

L'informe de sostenibilitat facilitarà, com a mínim, la següent documentació:

- a) Un esbós del contingut, objectius principals del pla i relacions amb altres plans i programes conexas.
- b) Els aspectes rellevants de la situació actual del medi ambient i la seva probable evolució en cas de no aplicar el pla.
- c) Les característiques ambientals de les zones que puguin veure's afectades de manera significativa.
- d) Qualsevol problema ambiental existent que sigui rellevant per al pla, incloent en concret els relacionats amb qualsevol zona de particular importància ambiental designada de conformitat amb la legislació aplicable sobre espais naturals i espècies protegides.
- e) Els objectius de protecció ambiental fixats en els àmbits internacional, comunitari o nacional que estiguin relacionats amb

el pla i la manera com aquests objectius i qualsevol aspecte ambiental s'han tingut en compte durant la seva elaboració.

- f) Els probables efectes significatius en el medi ambient, inclosos els aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna, la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, els béns materials, el patrimoni cultural, inclòs el patrimoni històric, el paisatge i la interrelació entre aquests factors. Aquests efectes han de comprendre els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt, mig i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.
- g) Les mesures previstes per a prevenir, reduir i, en la mesura del possible, contrarestar qualsevol efecte significatiu negatiu en el medi ambient per l'aplicació del pla o programa.
- h) Un resum de les raons de la seva selecció de les alternatives previstes i una descripció de la manera que es va realitzar l'avaluació, incloses les dificultats (com deficiències tècniques o falta de coneixements i experiència) que poguessin haver-se trobat a l'hora de recaptar la informació requerida. La selecció de les alternatives en cas de propostes tecnològiques, inclourà un resum dels mitjans i capacitats de cadascuna i justificarà els motius de l'elecció respecte a les millores tècniques disponibles en cada cas.
- i) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment, de conformitat amb l'article 93 de la Llei 11/2006 de 28 d'abril.
- j) Un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel pla en qüestió, prevegi els efectes que produirà el desenvolupament del pla i defineixi les mesures protectores, correctores o compensatòries d'aquests efectes.
- k) Un mapa de riscos naturals dels àmbits objecte d'ordenació.
- l) Un estudi acústic en el seu àmbit d'ordenació que permeti avaluar-ne l'impacte acústic i adoptar les mesures adequades per reduir-lo.
- m) Un resum no tècnic sobre la viabilitat econòmica de les alternatives i de les mesures dirigides a prevenir, reduir o pal·liar els efectes negatius del pla.

Resolució d'al·legacions i Memòria Ambiental.

Una vegada feta l'Aprovació Inicial de l'adaptació de les NS al PTM (inclòs l'informe de sostenibilitat ambiental), s'ha de fer l'exposició pública i s'haurà d'enviar a totes les administracions públiques ambientals afectades una còpia per poder fer els suggeriments. La CBMA informará de quines són les Administracions implicades.

Abans de l'Aprovació Provisional s'elaborarà una Memòria Ambiental que ha de recollir l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, els suggeriments fets per la CBMA que es creguin oportuns i els suggeriments de la fase d'exposició pública.

La memòria ambiental considerarà el següents aspectes:

1. Valoració de la integració dels aspectes ambientals en la proposta de la modificació, analitzant i contrastant:
 - el procés d'avaluació
 - l'informe de sostenibilitat i la seva qualitat
 - el resultat de les consultes realitzades
 - la repercussió del resultat de les consultes en la proposta del planejament
 - la previsió dels impactes significatius de l'aplicació del Pla
2. Concreció de les determinacions finals que s'hagin d'incorporar a la proposta.

Aprovació provisional de l'adaptació de les NS: juntament amb la documentació del Planejament s'inclou la Memòria Ambiental aprovada per la CBMA.

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, **municipal i de règim local de les Illes Balears**, on s'estableix l'obligatorietat d'una reserva de sòl per a habitatges de preu taxat.

L'establert en aquesta llei referent a habitatges a preu taxat ha quedat recollit a la llei 4/2008.

- Llei 1/2007, de 16 de març, **contra la contaminació acústica de les Illes Balears**.

Article 28

Relació amb els instruments de planejament urbanístic

1. En els instruments de planejament urbanístic s'han de preveure la informació i les propostes que contenen els plans acústics municipals. Si no n'hi ha, els instruments de planejament urbanístic o territorial han d'incorporar un estudi acústic en el seu àmbit d'ordenació que permeti avaluar-ne l'impacte acústic i adoptar les mesures adequades per reduir-lo.

El municipi en qüestió és inferior a 35.000 habitants com preveu l'article 25 de la llei i per tant no està obligat a fer un pla acústic municipal. Per tant es podria interpretar que requeriria d'un estudi acústic que permeti avaluar-ne l'impacte acústic i adoptar les mesures adequades per reduir-lo.

- Acord del Consell de Govern de 16 de maig de 2007 pel qual es declara **paratge natural la Serra de Tramuntana**.

Aquest acord del Consell de Govern no afecta el planejament actual.

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de **mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears**.

D'aquesta llei el planejament municipal s'ha d'adequar als articles que van de l'1 al 6, és a dir aquells que tracten sobre el concepte de sòl urbà, el serveis urbanístics bàsics d'aquest sòl, el concepte de solar, de sòl urbà consolidat, de sòl urbà no consolidat i de reserva de sòl per habitatge protegit.

“Article 1 Concepte de sòl urbà

A les Illes Balears constitueixen el sòl urbà:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé es troben compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de la seva superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.

b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assolixen el grau d'urbanització que aquest determina.”

« Article 2**Serveis urbanístics bàsics**

1. Són serveis urbanístics bàsics:

a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.

b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

c) El subministrament d'energia elèctrica.

2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.”

Així doncs el nou sòl urbà municipal si se'n preveu s'haurà de definir en base a aquests dos supòsits, la disponibilitat de serveis urbanístics bàsics o la consolidació de l'edificació.

« Article 3**Concepte de solar**

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic o, en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin com a mínim dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 2.1 i confrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c) Que siguin susceptibles de llicència d'edificació immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.”

El concepte de solar de les normes s'haurà d'ajustar a l'article 3.

“Article 4

Concepte de sòl urbà consolidat

A les Illes Balears constitueixen el sòl urbà consolidat:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 3.*
- b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants."*

"Article 5**Concepte de sòl urbà no consolidat**

- 1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà que no reuneixi els requisits establerts a l'article anterior.*
- 2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo a sectors subjectes a un pla especial de millora urbana o a polígons d'actuació urbanística, excepte en el supòsit assenyalat a la lletra b) de l'article anterior, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b) i d) de l'article 3 com a conseqüència de la nova ordenació."*

El concepte de sòl urbà no consolidat és important a l'hora d'establir la necessitat o no de preveure sòl per a habitatge protegit.

"Article 6**Reserva de sòl per a habitatge protegit**

- 1. Al sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt, s'haurà de reservar un mínim d'un 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública que permeti establir, almenys, el seu preu màxim en venda, lloguer o d'altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.*
- 2. En el sòl urbà, no consolidat per la urbanització i integrat en una unitat d'actuació o d'execució, s'exigirà, com a mínim, el percentatge del 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública.*
- 3. En el sòl urbà no consolidat per la urbanització, no integrat en una unitat d'actuació o d'execució, no s'exigirà preceptivament cap reserva de sòl per a habitatge protegit, amb independència de la voluntarietat d'aquesta opció.*
- 4. Aquestes reserves seran exigibles, en tot cas, als instruments de planejament general, a tots els seus sectors o polígons, així com a les seves unitats d'actuació o d'execució, en tràmit a l'entrada en vigor d'aquesta llei.*

Fins que no es modifiqui o revisi l'instrument de planejament general, la fixació i la determinació d'aquestes reserves legals, es faran, en tot cas, a les fases procedimentals següents:

- a) Quan es tracti de sectors en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, en el moment de l'aprovació inicial, provisional o definitiva dels plans parcials, segons el seu estat de tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei.*
- b) Quan es tracti de sòl urbà no consolidat, integrat en una unitat d'actuació o d'execució, en el moment de l'aprovació de l'instrument de gestió pertinent, compensació o reparcel·lació.*
- 5. La determinació del sòl per a aquest ús específic s'ha de fer en tot cas de manera que a cada actuació es possibiliti i procuri la màxima cohesió i*

integració socials, mitjançant actuacions combinades d'habitatge lliure i habitatge protegit.

6. Reglamentàriament, el Govern de les Illes Balears determinarà els municipis i nuclis de població que, per raó de la seva població, quedin exclosos d'aquesta reserva.

Fins que no s'aprovi aquesta disposició reglamentària, quedaran exclosos els municipis amb una població inferior als 3.000 habitants de dret sempre que en els dos darrers anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei no s'hagin autoritzat edificacions residencials per a més de 5 habitatges per cada 1.000 habitants i any, o que els instruments de planejament general d'aquests municipis no ordenin actuacions residencials per a més de 100 nous habitatges.”

En base a aquest article el planejament municipal de Consell, ha de preveure habitatges protegits, tant en el sòl urbanitzable com a les unitats d'execució de sòl urbà no consolidat, perquè té una població superior als 3.000 habitants.

A més el sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat ha de complir les següents condicions.

“Article 7

Cessions de terrenys

Els propietaris de sòl urbà no consolidat, integrat en una unitat d'actuació o d'execució, o de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, a més d'acomplir els deures prescrits en l'article 16 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, han d'entregar a l'ajuntament respectiu, amb destinació al patrimoni públic del sòl, el 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació lliure de càrregues d'urbanització.”

c) Planejament supramunicipal:

- **Pla Territorial Insular de Mallorca** aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca dia 13 de desembre de 2004. BOIB núm. 188 de 31 de desembre de 2004.

El present document té per objecte l'adaptació de les NS vigents al Pla Territorial de Mallorca i s'inclou un apartat específic de com s'han tractat totes les normes del pla.

- **Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca.** (Decret 54/1995, de 6 d'abril).

El municipi en qüestió no es veu afectat per cap de les zones turístiques definides en el POOT, i pel que fa a les característiques i tipologia dels establiments turístics aquests s'ajusten al que preveu la llei general turística tal com ja s'ha explicat en apartats anteriors.

- **Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.** (Aprovat pel Ple del Consell de Mallorca de dia 8 d'abril de 2002, BOIB núm. 59, de dia 16 de maig de 2002, correcció d'errades aprovada pel Ple de dia 29

de juliol de 2002, BOIB núm. 96 de dia 10 d'agost de 2002). **Modificat per la Llei 25/2006, de 27 de desembre**, de mesures tributàries i administratives.

Aquest pla no afecta el planejament municipal en qüestió. No existeix cap infraestructura prevista al PDS en el municipi i per tant no s'ha de recollir.

- **Pla Director Sectorial de Equipaments Comercials** (Decret 217/1996, de 12 de desembre).

El concepte d'activitat comerç

El Pla Director Sectorial d'Equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/1996) defineix en el seu article 1, com activitats considerades comercials, aquelles que apareixen a la secció G de la CNAE. A la normativa d'aquestes NS s'inclou la definició d'equipament comercial seguint les pautes establertes al PDS, concretament a **l'article 58 Classificació dels usos**.

Es consideren activitat comerç totes aquelles incloses a la Secció G de la CNAE-93:

- 50.1. *Venda de vehicles a motor.*
- 50.2. *Manteniment i reparació de vehicles a motor.*
- 50.3. *Venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor.*
- 50.4. *Venda, manteniment i reparació de motocicletes i ciclomotors i dels seus recanvis i accessoris.*
- 50.5. *Venda al detall de carburants per l'automoció.*
- 51.1. *Intermediaris del comerç.*
- 51.2. *Comerç a l'engròs de matèries primeres agràries i d'animals vius.*
- 51.3. *Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac.*
- 51.3. *Comerç a l'engròs de productes de consum distints dels alimentaris.*
- 51.5. *Comerç a l'engròs de productes no agraris semielaborats, ferralla i deixalles.*
- 51.6. *Comerç a l'engròs de maquinària i equipaments.*
- 51.7. *Altres comerç a l'engròs.*
- 52.1. *Comerç al detall en establiments especialitzats.*
- 52.2. *Comerç al detall d'aliments, begudes i tabac en establiments especialitzats.*
- 52.3. *Comerç al detall de productes farmacèutics, articles mèdics, bellesa i higiene.*
- 52.4. *Altres comerç al detall d'articles nous en establiments especialitzats.*
- 52.5. *Comerç al detall de béns de segona mà, en establiments.*
- 52.6. *Comerç al detall no realitzat en establiments.*

La filosofia de la definició d'activitat comerç es basa principalment en aquelles activitats en les que hi ha compra-venda de productes físicament tangibles. Partint d'aquesta definició quedarien excloses

activitats com les de restauració, bars, activitats professionals, centres de salut, equipaments educatius, serveis a les persones (especialment activitats com lampisteria, registre de la propietat, correus, gestories, notaries, immobiliàries, oficines, bancs i caixes, subministrament d'aigua i venda de butà) i locals sense activitat.

El concepte superfície de venda–superfície edificada

És important reconèixer aquesta diferència ja que en el càlcul de les densitats establertes en el PDS es necessita comptar amb la xifra de superfície edificada, no la de superfície de venda. Es considera superfície de venda tota aquella superfície de l'establiment dedicat a comerç que sigui accessible pel públic, així com mostradors, etc. Per superfície edificada s'entén, a més de la superfície de venda, aquelles zones d'emmagatzematge no visibles pel públic, zones de manipulació, etc. (no es considera superfície edificada els espais ocupats per aparcaments).

El concepte de gran superfície

Recordem que entre els criteris generals del PDS estava el de resoldre la problemàtica plantejada per la instal·lació d'establiments comercials del tipus gran superfície, la instal·lació dels quals repercuteix en gran manera en tot el sector comercial.

El concepte de gran superfície ha estat establert en la **Llei 11/2001, de 15 de juny, d'Ordenació de l'Activitat Comercial a les Illes Balears** (BOIB núm. 77, de 28 de juny de 2001), modificada per la **Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.**

Segons l'article 13 de la Llei 11/2001 tenen la consideració de gran establiment comercial a Mallorca els comerços a l'engròs o detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i venda superior a 700 m².

Al mateix article s'estableix la següent excepció:

Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tenen la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 2.000 m² a l'illa de Mallorca.

El concepte de densitat comercial

Com principal novetat, el PDS estableix la necessitat de fixar densitats comercials màximes per a cada zona del municipi, en funció de la densitat residencial, la superfície dedicada a altres usos i la funció comercial de la zona en el conjunt del municipi. S'ha d'indicar també els llocs on es permetrà l'ús comerç i els llocs on es limitarà o prohibirà. El

planejament municipal podrà fixar també superfícies mínimes per a determinats tipus d'establiments comercials.

En qualsevol cas el PDS estableix que la densitat comercial de cada zona del municipi no podrà superar en cap cas els 3,5 m² de superfície edificada per habitant equivalent.

Per la seva banda la Llei 11/2001 en el seu article 60 regula aquest concepte de densitat comercial establint excepcions per als establiments que tinguin una superfície construïble o edificada inferior a 150 m². El concepte de població equivalent i els percentatges corresponents seran determinats reglamentàriament pel Govern de les Illes Balears.

Per tant i a l'espera d'aquest desenvolupament reglamentari **es proposa fixar el límit de densitat comercial en el màxim permès pel PDS d'Equipaments Comercials, és a dir 3,5 m² de superfície dedicada a ús comerç, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies / habitant equivalent.**

- **Pla Director Sectorial de Pedreres** (Decret 77/1997, de 11 de juny); revisat pel Decret 61/1999, de 21 de maig).

Aquest aspecte queda tractat a l'apartat corresponent de la memòria que tracta els Plans Directors Sectorials en el Pla Territorial.

- **Pla Director Sectorial de Carreteres** (Decret 87/1998, de 16 d'octubre). Modificat pel Decret 59/2001, de 20 d'abril i per acord del Ple del Consell de Mallorca de data 1 de desembre de 2003.

Aquest aspecte queda tractat a l'apartat corresponent de la memòria que tracta els Plans Directors Sectorials en el Pla Territorial.

- **Revisió del Pla Director Sectorial Energètic** (Decret 96/2005, de 23 de setembre).

El Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears (*Decret 96/2005, de 23 de setembre*) estableix en la seva Disposició addicional primera que amb la primera modificació o revisió de planejament s'ha d'adaptar aquest.

En el cas present afecten les disposicions de l'article 21. *Proveïments elèctrics en sòl rústic*.

Pel que fa a l'article 21 en ell s'estableix que les instal·lacions d'alta tensió podran ser aèries. Les instal·lacions a mitjana tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins a l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura han de ser soterrades excepte en els casos següents:

- a) Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament.
- b) Quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En el cas de noves línies de mitjana tensió troncal podran ser aèries en determinats casos.

Finalment les xarxes de baixa tensió en sòl rústic s'han de soterrar excepte en els casos següents:

- a) Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament.
- b) Quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

Referent a aquesta qüestió a la normativa de les NS s'inclou, a la normativa el següent:

La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà, urbanitzable o rústic), s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte que es justifiqui adequadament, per mitjà de la corresponent avaluació mediambiental, que l'impacte de la instal·lació aèria és menor que la realització en el subsòl.

Per la seva banda segons l'article de *Mesures bioclimàtiques en l'edificació*:

En cas d'instal·lació d'energia solar es procurarà que les plaques receptores d'energia no siguin visibles des de la via pública tret de que s'integrin adequadament en l'edificació.

- Acord del Ple del Consell de Mallorca, d'aprovació definitiva de la **Revisió del Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus Urbans de l'illa de Mallorca** (BOIB 9 de març de 2006).

No hi ha requeriments específics pel planejament general que es derivin dels criteris del PTM en referència en aquest PDS. En qualsevol cas s'hauran de complir en cas que sigui necessari els requisits tècnics mínims dels espais municipals d'aportació de residus i les instal·lacions municipals d'aportació de residus, tal com s'estableix a l'annex I del PDS.

- **Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears** (Decret 22/2006, de 10 de març).

Tal com s'estableix al seu article 19 el Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears (*Decret 22/2006, de 10 de març*) és vinculant per als instruments de planejament urbanístic municipal en tots aquells aspectes en els quals siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal.

Les vinculacions per al planejament es concreten a l'Article 11. *Les canalitzacions de domini públic per a xarxes de telecomunicacions en la planificació urbanística*. En aquest article s'estableix que:

1. Per tal de garantir l'efectivitat del dret dels operadors a ocupar domini públic, els instruments de planejament relatius a tota mena d'actuacions urbanístiques han de contenir previsions per a dur a terme, com a part del procés urbanitzador, les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions. Aquestes canalitzacions s'han d'integrar dins el domini públic municipal.

2. En el procediment d'elaboració dels instruments de planejament esmentats, els ajuntaments han consultar la conselleria competent en matèria de telecomunicacions, sense perjudici de la seva obligació d'obtenir de

l'Administració de l'Estat l'oportú informe sobre les necessitats de xarxes públiques de comunicacions electròniques en l'àmbit territorial corresponent, de conformitat amb el que disposa l'article 26.2 de la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions. Així mateix, els ajuntaments han de convocar, mitjançant anunci públic, els operadors perquè informin sobre les seves necessitats en matèria d'infraestructures de telecomunicacions dins el terme municipal.

3. Sempre que sigui possible, l'obra civil corresponent a aqueixes canalitzacions o galeries de domini públic s'ha de planificar de manera que pugui utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, i també, si escau, per al soterrament d'esteses aèries de cables que puguin existir a la zona corresponent a l'actuació urbanística de què es tracti.

S'inclou a la normativa, entre d'altres, la necessitat de què els instruments de desenvolupament del Pla prevegin les canalitzacions i galeries necessàries per a dur a terme la prestació dels serveis de telecomunicació.

D'altra banda l'Ajuntament farà les consultes pertinents a la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació per incorporar els suggeriments que es realitzin.

També incideix en el planejament el *Títol IV. Els règims urbanístics especials i les infraestructures de telecomunicacions*, del qual destaquen els articles 34 i 36.

Article 34. Autorització d'infraestructures de telecomunicació en el sòl rústic.

S'estableix, d'acord amb la Llei de sòl rústic, que perquè les infraestructures de telecomunicacions siguin admissibles en sòl rústic han d'estar previstes en els instruments de planejament general o en els instruments d'ordenació territorial.

S'obliga també a què les esteses projectades siguin subterrànies. Finalment les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic i en sòl rústic protegit a menys de 500 metres i 1.000 metres, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada en sòl rústic, llevat que aqueixa estació es trobi en règim d'ús compartit. Per a la presa en consideració d'aquestes distàncies s'atendrà a les dades registrades de conformitat amb el que es preveu en l'article 27.3 del PDS. Es preveuen excepcions en base a la impossibilitat tècnica de prestar els serveis de telecomunicacions o l'incompliment dels requisits establerts en el reglament aprovat pel Reial decret 1066/2001, de 28 de setembre.

Article 36. Autorització d'infraestructures de telecomunicacions en àrees de protecció Especial.

1. El pas a través d'àrees naturals d'especial interès i d'àrees rurals d'interès paisatgístic d'esteses aèries telefòniques o corresponents a altres xarxes de comunicacions per cable s'autoritzarà només si la conselleria competent en matèria de telecomunicacions acredita la necessitat d'aqueix pas.

2. Dins les àrees naturals d'especial interès i en les àrees naturals d'interès paisatgístic, les infraestructures de telecomunicacions han de subjectar-se a les regles següents:

a) No es poden situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny. L'emplaçament ha d'escollir-se de manera que es minimitzi l'impacte de la instal·lació i de l'accés.

b) En la mesura que es pugui, les infraestructures s'han de dur a terme d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on se situïn.

c) Les instal·lacions no poden tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 metres.

3. A les àrees d'assentament en paisatge d'interès només s'autoritzaran esteses de cables subterranis, sota reserva de les excepcions que la comissió insular d'urbanisme pugui autoritzar.

S'estableix a la normativa que les canalitzacions, a qualsevol classe de sòl, s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte que es justifiqui per mitjà de la corresponent avaluació mediambiental, que l'impacte de la instal·lació aèria és menor que la realització en el subsòl. Queden prohibides en qualsevol cas les esteses aèries a les àrees d'alt nivell de protecció del sòl rústic.

Les disposicions relatives a les infraestructures de telecomunicacions es complementen amb la Matriu d'Ordenació del sòl rústic on s'estableix que perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tinguin la condició d'admesos han d'estar prevists en el Pla General o en els instruments d'ordenació territorial. En cas de no estar prevists, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, tal declaració.

A les condicions del sòl rústic, s'estableix una nova mesura per a les esteses que discorren per les àrees naturals d'especial interès. Aquestes esteses requeriran l'acreditació de la seva necessitat per part de la conselleria competent en matèria de telecomunicacions.

- **Pla Director Sectorial del transport de la comunitat autònoma de les Illes Balears** (Decret 41/2006, de 28 d'abril).

Es delimiten com a Sistemes Generals en Sòl Rústic les infraestructures del ferrocarril existents en el municipi de Consell.

1.5 TRAMITACIÓ DE LES NS I TRÀMIT DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA

El present document s'ha sotmès a un procés de tramitació administrativa marcat per successives passes que assenyalen el Reglament de Planejament Urbanístic en els seus articles 123 i següents i a la Llei 11/2006 d'Avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques.

- **Avanç de la Revisió de les NS.** L'Avanç de l'Adaptació de les Normes Subsidiàries fou aprovat pel Ple de la Corporació en sessió ordinària de dia 31 de març de 2009. L'exposició pública tengué lloc durant un mes.
- Reunió amb la Comissió Balear de Medi Ambient per definir **l'abast de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental**. Aquesta reunió va tenir lloc dia 27 de novembre de 2009.
- La present documentació de l'**Adaptació de les NS de Consell** serà sotmesa a aprovació inicial i al corresponent termini d'exposició pública de 45 dies hàbils.

1.6 AUTORIA TÈCNICA

Aquest document ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL, entre març del 2009 i març del 2010.

Per tant, l'equip que ha redactat el document està integrat per:

- Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte superior, director del treball.
- Antoni Pons Esteva, geògraf.
- Miquel Àngel Escanelles Garau, geògraf.
- Bartomeu Fiol Obrador, llicenciat en dret.
- Martin Llobera O'Brien, biòleg
- María Vidal Rigo, biòloga.
- Jaime Seoane Torres, llicenciat en geografia.
- Antoni Fullana Coll, llicenciat en geografia.
- Maria Magdalena Pons Esteva, llicenciada en geografia.

2 ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES. CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS

De l'anàlisi de la situació actual i de l'intent de donar resposta a la problemàtica observada se'n deriva la determinació d'uns objectius i solucions generals del planejament, que es condicionen per uns criteris generals d'actuació als quals s'hauran de subordinar.

2.1 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ADAPTACIÓ

Generals:

- Delimitar tots els àmbits de gestió necessaris per a ordenar els deures i drets dels sòls urbans pendents de consolidació.
- Reestudiar els equipaments i els espais lliures públics existents segons les necessitats actuals.
- Revisar els límits del sòl urbà realitzant els petits ajusts que requereix l'adaptació a la nova cartografia MTIB 1:1.000 (sòl urbà) 1:5.000 (sòl rústic) del Govern de les Illes Balears.
- Reestudiar la viabilitat de les Unitats d'Execució amb l'objecte de facilitar la seva gestió i execució.
- Adaptar el planejament a les determinacions de la normativa supramunicipal sobrevinguda, adoptant com a propis els criteris i objectius d'aquesta legislació i planificació, segons es justifica a altres apartats d'aquest document.
- Revisió i, en general, nova redacció de les Normes Urbanístiques aplicables al municipi, actualitzant el tractament urbanístic, principalment a la zona urbana, als objectius i requeriments de l'actual dinàmica urbanística.
- Incloure les mesures adequades per assegurar la sostenibilitat i la correcta gestió dels recursos ambientals i paisatgístics. S'inclouran noves normes d'edificació amb especial incidència en els aspectes bioclimàtics i de contaminació lumínica i acústica. Així mateix es preveurà també la incorporació a la normativa de mesures ambientals que redueixin els impactes provocats per a les tasques d'edificació i urbanització, i la millora de la gestió dels recursos naturals. S'introduiran mesures com:
 - Potenciar l'estalvi d'aigua i l'ús d'aigües depurades per a determinats usos, etc. Establir mesures de recollida de pluvials en les edificacions d'obra nova.
 - Fomentar l'estalvi i ús racional d'energia, potenciant les energies alternatives i les pautes de baix consum.
 - Fomentar el reciclatge i la minimització de residus.

2.2 L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

En base als criteris assenyalats a l'apartat anterior es plantegen les propostes en l'ordenació del sòl urbà.

1. Inclusió d'índexs d'intensitat d'ús a les diferents qualificacions del sòl urbà, tal com es preveu al PTI. S'han formulat els índex considerant les característiques dels habitatges existents al municipi; així, es preveu com a norma general, la possibilitat de fer dos habitatges per solar tipus en cada una de les zones. L'Índex d'intensitat d'ús residencial es defineix com el paràmetre urbanístic que estableix la superfície mínima en m² de sòl per habitatge a cada qualificació d'ús nominal residencial.

Aquesta definició de nous índexs ha suposat, en primer lloc, la introducció de noves profunditats edificables, les màximes han quedat establertes en 14 metres i les mínimes en 10 metres, en funció de les illetes i zones. Aquestes profunditats queden assenyalades en els plànols d'ordenació de sòl urbà. Només la qualificació de residencial 1 queda sense profunditats edificables i s'ordenarà mitjançant ocupació de parcel·la tal com ja estava previst en el planejament vigent.

També s'han regulat les altures permeses a cada qualificació, deixant la pràctica totalitat del poble en planta baixa i planta pis, només es mantenen dues plantes pis al "casc antic". Aquesta tipologia de planta baixa més planta pis és la més estesa en el nucli de Consell i per això s'ha adoptat.

Partint de la regulació dels paràmetres anteriors s'han definit els índexs d'intensitat d'ús. Aquest índexs s'aplicaran sobre la superfície edificable de parcel·la, és a dir, sobre la superfície resultant de la façana del solar per la profunditat edificable, en els casos en què n'hi hagi, o sobre la superfície ocupable en el cas de la qualificació residencial 1. El nombre màxim d'habitatges permesos a una parcel·la serà el resultat del quocient de la superfície edificable de la parcel·la per l'índex d'intensitat d'ús. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les cinc dècimes, i per defecte en cas contrari. En qualsevol cas, el nombre mínim d'habitatges en una parcel·la d'ús nominal residencial serà d'un.

Els índexs establerts per cada zona són els següents:

- Casc Antic. El solar tipus podria ser de 8 metres de façana i 12 de profunditat (96 m² edificables en planta baixa). En aquests solars i en previsió de poder fer dos habitatges per solar es fixa un índex de 64 m² per habitatge.
- Intensiva baixa A. El solar tipus podria ser de 8 metres de façana i 12 de profunditat (96 m² edificables en planta baixa). En aquests solars i en previsió de poder fer dos habitatges per solar es fixa un índex de 64 m² per habitatge.
- Intensiva baixa B. El solar tipus podria ser de 10 metres de façana i 14 de profunditat (140 m² edificables en planta baixa). En aquests solars i en previsió de poder fer dos habitatges per solar es fixa un índex de 93 m² per habitatge.
- A la residencial 1, es fixa un índex 80 m² de solar ocupable per habitatge, tot pensant que es tracta d'una qualificació que no es regula per profunditat edificable, sinó per ocupació de parcel·la.
- A la residencial 2, es fixa un índex de 90 m² de solar ocupable per habitatge.

2. Reordenació de les unitats d'actuació, amb l'objecte de fer factible la seva execució. Es modifiquen els límits d'algunes d'aquestes unitats, ajustant-los a la situació real i es modifica l'ordenació dels àmbits introduint nous paràmetres com a la resta de sòl urbà. Les UE2 i U7, s'han reordenat i o modificat límits. La UE-4, s'ha eliminat perquè ja s'havia executat. La resta d'UE es mantenen però s'han introduït nous paràmetres com a la resta de sòl urbà. S'aprofita així mateix la reordenació de la UE7 per a incloure un nou espai lliure públic.
3. Es preveu delimitar, a l'actual aparcament del cementiri, una porció dels terrenys per a destinar-los parc verd i satisfer les necessitats municipals d'aquest tipus d'infraestructura.
4. Es delimiten com a espai lliure públic dos àmbits, un al passeig situat a la vora el poliesportiu i l'altre al carrer Roser, amb l'objecte d'aconseguir més zones verdes per assolir la ràtio requerida. En els dos casos es tracta de sòl de propietat municipal que en el planejament vigent té altres qualificacions, viari i equipament respectivament, però que en realitat fan la funció de zones verdes.
5. Es revisen i actualitzen les condicions d'edificació dels aparcaments vinculats a l'edificació, segons la legislació aplicable i ajustades a les necessitats sorgides de la nova ordenació del sòl urbà.

2.3 L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Es mantenen els dos sectors urbanitzables prevists en el planejament anterior i no se'n crea cap de nou. No obstant això, s'introdueixen alguns canvis en la documentació en relació als dos sectors:

1. Es recalculen les superfícies en funció de la nova cartografia adaptada a la cartografia de SITIBSA, cosa que pot suposar petites modificacions en les superfícies resultants, que en qualsevol cas es podrà actualitzar i ajustar en els plans parcials corresponents. Els límits poden haver variat lleugerament com a conseqüència de l'adaptació dels límits a la cartografia del MTIB.
2. Es modifiquen els límits del sector urbanitzable industrial amb l'objecte de treure l'APT de carreteres que hi havia inclosa segons la cartografia del PTI. La part corresponent a aquesta APT, es deixa com a sistema general viari en sòl rústic vinculat al sector urbanitzable. De manera que la junta de compensació del sector haurà d'aconseguir aquests terrenys, que en qualsevol cas només es podran destinar a vial d'accés en sòl rústic però que no podran tenir la consideració de sòl urbà.

2.4 L'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Les principals actuacions realitzades al sòl rústic de Consell són:

- Adaptació a les categories de sòl rústic i a la regulació d'aquestes que estableix el PTM.
 - Aquest aspecte es tracta al capítol d'Àrees sostretes al desenvolupament urbà. En qualsevol cas cal remarcar que l'adaptació

no suposa una minva de contingut dels actuals règims de protecció del sòl rústic en el planejament vigent, més bé al contrari, tal com queda explicat a l'apartat d'adaptació al PTM.

De fet, el terme municipal de Consell no presenta pràcticament sòl rústic de valor com a per a ser considerat sòl rústic protegit. Es manté l'única reserva forestal existent al municipi, com a sòl rústic protegit. La resta de terrenys recullen les qualificacions del PTI. Tant sols s'ha creat l'àrea de règim general B amb l'objecte d'adequar el planejament a la norma 23 del PTM. S'han inclòs en aquesta categoria terrenys que en el planejament vigent tenien règim general i s'ha incrementat la parcel·la mínima per habitatges unifamiliars aïllats fins a 28.000 m². Els terrenys escollits per formar part d'aquesta nova categoria es corresponen a espais amb usos agrícoles, que queden al nord de la carretera Ma-13A, que són els que poden presentar una major qualitat paisatgística. No obstant això, els terrenys que queden entre el nucli urbà i la línia de ferrocarril, així com els terrenys més propers a l'antiga carretera de Consell a Alaró es mantenen com a sòl rústic de règim general, per tenir un estat de transformació més elevat. Així mateix, s'inclou també com a SRG-B terrenys destinats al conreu de la vinya de grans dimensions situats al sud del poble i que no tenen la qualificació d'AIA.

- S'han adaptat els límits de les categories de sòl rústic del PTM a la cartografia del MTIB de SITIBSA, escala 1:5000, referint-los a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.
- Es recull a la cartografia d'ordenació de Sòl Rústic la delimitació dels sistemes generals ja existents:
 - Estació de tren. S'inclouen en la delimitació els terrenys que segons SFM es destinaran a les instal·lacions i infraestructures annexes a l'estació.
 - Equipament docent-escoleta. S'inclou la delimitació del sistema general en sòl rústic per equipament docent que ja està aprovat i executat.

i nous:

- Espai lliure públic del Pont Trencat. Es tracta d'un espai romanent entre el torrent de Solleric i l'antiga carretera de Consell a Alaró. Aquest ELP es delimita amb l'objecte d'aconseguir superfície d'espais lliures públics pel municipi.
- Espai lliure públic de connexió amb el cementiri. Aquest ELP es delimita amb l'objecte d'aconseguir superfície d'espais lliures públics pel municipi. Els terrenys que s'inclouen en aquest espai delimiten una franja a cada costat del carrer que dona accés al cementiri, de tal manera que podran esdevenir una àrea de passeig i zones verdes, que millorarà la qualitat d'aquests espais i els dotarà d'un entorn més agradable i de millor qualitat. Així mateix la proximitat al cementiri, va inviable un creixement residencial futur, tot i que els terrenys estan qualificats pel PTI com a AT-C.
- Espai lliure públic contigu a URB-01. Es proposa la creació d'un sistema general d'espais lliures públics en sòl rústic al sud del sector

urbanitzable residencial i que donarà continuïtat a la zona verda del mateix. Aquest ELP es delimita amb l'objecte d'aconseguir superfície d'espais lliures públics pel municipi. Aquest sistema general més el corresponent al sector urbanitzable dotarà el nucli d'una gran zona verda al sud.

- Ampliació del Cementiri. Amb l'objecte de satisfer les necessitats futures es preveu la reserva d'espai com a sistema general per equipaments destinats a cementiri. Aquests terrenys tenen la qualificació d'AT-H segons el PTM.
- Ampliació de l'àrea d'equipaments docents. Amb l'objecte de satisfer les necessitats futures es preveu la reserva d'espai com a sistema general per equipaments docents a l'àmbit dels actuals. Aquests terrenys tenen la qualificació d'AT-H segons el PTM.
- Ampliació de l'àrea d'equipaments esportius. Amb l'objecte de satisfer les necessitats futures es preveu la reserva d'espai com a sistema general per equipaments esportius de manera contigua als actuals. Aquests terrenys tenen la qualificació d'AT-H segons el PTM.
- Vial de connexió entre el nucli i l'estació de tren. El vial que uneix el nucli de Consell amb l'Estació de tren, és un camí local que requereix d'un tractament específic amb l'objecte de millorar el seu estat i facilitar així l'accés dels habitants del poble. Es preveu un sistema general en sòl rústic per a l'adequació de l'actual camí que connecta el nucli de Consell amb l'estació. Des de fa temps que l'Ajuntament ha impulsat la redacció de projectes per a l'adequació d'aquest vial. Ara s'inclou a les NS el sistema que preveu ampliar lleugerament l'amplada d'aquest vial ja existent amb l'objecte d'aconseguir un passeig que millori la qualitat de la connexió, aconseguint un carril per a vianants i bicicletes.
- Vial de connexió al sector industrial URB-02. Aquest aspecte ja s'ha justificat en altres punts d'aquesta memòria i fa referència als terrenys del sector industrial que s'han reclassificat a sòl rústic, per tenir qualificació de APT.
- Bassa d'aigües depurades. Es delimiten uns terrenys, proposats per un projecte de reg amb aigües depurades elaborat per la Direcció General de Desenvolupament Rural del govern de la CAIB, al sud de la línia de ferrocarril, a la finca de Mainou, per acollir una bassa on es conduiran les aigües depurades de l'EDAR. S'ha escollit una finca que té la superfície suficient per acollir aquesta infraestructura i que a més es troba a prop d'una superfície regable, segons el mateix projecte. Aquests terrenys tenen la qualificació de SRG segons el PTM.
- Al sòl rústic es preveu la regulació de les construccions agrícoles i habitatges amb mesures que fomentin la seva integració a l'entorn rural.
- Es manté la qualificació del Nucli Rural de sa Tanca Gran, amb Pla especial aprovat.

2.5 LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI

El municipi de Consell disposa d'un catàleg aprovat inicialment. No obstant aquest catàleg s'està revisant per tal de procedir a la seva adaptació als criteris del Pla Territorial.

El catàleg de patrimoni de Consell tindrà una tramitació paral·lela a la de la Adaptació de les de NS. Cal remarcar que s'han introduït a la cartografia de les NS els elements inclosos al citat catàleg tal com estableix la legislació vigent sobre la matèria.

2.6 CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES ACTUACIONS PROPOSADES

L'adaptació de les NS de Consell al PTM no preveu nous creixements, els sectors urbanitzables residencial i industrial ja estan prevists en el text refós de 2007. No obstant l'anterior s'aprofita aquesta adaptació per incloure algunes mesures d'integració paisatgística pel sector industrial, que encara no ha iniciat la tramitació del pla parcial. El sector residencial en canvi sí que ja ha iniciat la tramitació i per tant es considera innecessària la introducció de mesures d'aquest tipus des d'aquesta adaptació.

A part del sector industrial també es preveuen mesures d'integració paisatgística per als sistemes generals en sòl rústic proposats des d'aquest document.

Sector industrial (URB-02)

S'inclouen una sèrie de criteris per a millorar la integració paisatgística del sector.

- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Consell. Aquesta mesura també l'haurà d'acabar introduint el Pla Parcial.
- Als espais lliures públics es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.
- Que el Pla parcial incorpori un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.

Sistema Generals d'espais lliures públics

- Que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

Sistema Generals d'ampliació dels equipaments

- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les dels equipaments ja existents.
- En els enjardinaments que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.

Sistema Generals de bassa d'aigües depurades

- Crear una franja de vegetació entorn de les instal·lacions de la bassa per ocultar el màxim possible l'actuació. Que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Utilitzar preferentment tipologies i cromatisme de les construccions de l'entorn.
- Evitar la instal·lació de punts de llum, excepte d'aquells estrictament necessaris. En qualsevol cas les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

Sistema Generals vial de connexió amb l'estació

- En els enjardinaments que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.
- Que en la mesura del possible es mantenguin les parets tradicionals que restin en el camí.

Mesures d'integració paisatgística per a construccions en sòl rústic

A part de totes les mesures d'integració paisatgística anteriors s'inclou a la normativa un article per a la integració paisatgística de les construccions en sòl rústic. En aquest article s'inclouen:

- Condicions per a les edificacions i instal·lacions. De manera la tipologia de les noves edificacions s'ajusti a la tradicional, pròpia de l'àmbit.
- Condicions per a la posició i implantació de les noves edificacions. Els edificis en la seva posició dins la parcel·la hauran de conservar la condició rústica dels terrenys. Es condiciona la ubicació de les edificacions en funció del pendent i de les carreteres i camins.
- Condició per a la parcel·la no ocupada per l'edificació. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació s'haurà de mantenir en el seu estat natural o en explotació agrària, ramadera o forestal.

3 ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA. ANÀLISI I CRITERIS D'APLICACIÓ

Per tal de plantejar l'abast dels treballs de l'adaptació es fa un anàlisi del contingut normatiu del Pla territorial insular amb la finalitat de detectar les afeccions de cada un dels punts a les Normes Subsidiàries de Consell.

A partir d'aquesta anàlisi es valora el contingut específic de les NS que s'adapten per comprovar el grau d'adaptació necessari i per proposar els criteris generals que s'hauran de seguir per tal de dur a terme l'adaptació al Pla territorial.

L'aprovació definitiva del *Pla Territorial Insular de Mallorca* comporta l'aplicació d'un conjunt de normativa, d'aplicació Plena, directa i immediata (AP), altre d'eficàcia Directiva (ED) i d'altre d'eficàcia Indicativa (EI), d'acord a la Norma 3 d'aqueix.

Aquesta normativa desenvolupa les disposicions contingudes a les DOT, i que necessàriament han de tenir-se en compte a l'hora d'adaptar les NS, així com d'altres planejaments superiors i legislacions, com per exemple la Llei del Sòl Rústic.

S'enumeren a continuació els conceptes més importants de la normativa del PTI que incideixen en l'adaptació de les NS.

- a) Creixement residencial, turístic i mixt, així com programació del procés d'edificació i d'ús del sòl.
- b) Condicionants d'execució del sòl i edificació a cada nucli urbà, turístic i/o tradicional.
- c) Àrees sostretes al desenvolupament urbà. Sòl Rústic. Usos, regulació de l'habitatge unifamiliar aïllat, integracions paisatgístiques, nuclis rurals i regulació d'edificacions existents.
- d) Determinacions per a l'acció de les administracions públiques.
- e) Determinacions sobre destinació del sòl per a equipaments, infraestructures i serveis públics generals i autonòmics. Plans Directors Sectorials.
- f) Determinacions dispositives que defineixen el marc dels planejaments.
- g) Nuclis rurals.
- h) Desclassificacions de sòls urbans o urbanitzables.
- i) Determinacions sobre la preservació, la millora i l'ús sostenible del medi ambient, patrimoni historicoartístic i cultural i el litoral. Agenda local 21, mesures bioclimàtiques, hidrologia, contaminació lumínica, etc.

A més, s'enumeren els articles o Normes aplicables del PTI, de distinta eficàcia, però que afecten al municipi.

3.1 TÍTOL 1. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

N-6 Creixement turístic, residencial o mixt. (ED)

La superfície màxima en Ha. de nou Sòl URBÀ, URBANITZABLE o apte per urbanitzar, destinat a ús RESIDENCIAL, TURÍSTIC O MIXT, classificat a les Normes Subsidiàries no podrà superar els següents límits :

	Ha ART/R-D	Ha CNV
Consell	0	8,86

Essent:

- (Ha ART/R-D) hectàrees per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i per a nous creixements lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.
- (Ha CNV) hectàrees per a creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.

En el cas de Consell la voluntat municipal és la de no consumir cap hectàrea de les previstes per al creixement en el Pla territorial, no obstant això, s'ha de considerar a compte el creixement del sector residencial URB-01, que va iniciar la tramitació en posterioritat a l'aprovació de les DOT de 1999.

Segons els càlculs realitzats sobre la cartografia adjunta a aquesta adaptació, la superfície del sector urbanitzable residencial URB-01 és de 26.400 m², per tant 2,64 Ha. Així doncs, i considerant que no es preveu cap nou creixement residencial en aquesta adaptació, restaria encara un marge de creixement de 6,22 Ha.

N-7 Ubicació del Creixement i Intensitat d'ús residencial, turístic o mixt.(ED)

D'acord amb el que estableix la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial*, el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt haurà d'ubicar-se, en tot cas complint les determinacions dels articles 27 i 32 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, dins l'Àrea de Transició de futur creixement urbà (AT-C) definida, per als nuclis considerats aptes per acollir creixements, en els plànols d'ordenació del Pla territorial.

En el cas de Consell l'AT-C es divideix en quatre zones. Dues es situen a la carretera vella d'Alaró a prop del cementiri. La tercera es troba al sud-est del nucli urbà i la quarta al sud-oest, entre el polígon industrial i el nucli urbà.

En qualsevol cas ja s'ha comentat que no està previst cap creixement residencial a la present adaptació de les NS.

N-8 Sòl industrial i de serveis (ED)

En aquesta Norma es donen paràmetres i condicions per a la ubicació del creixement d'aquest tipus de sòl. Segons aquesta norma pot qualificar fins a un 5 % del sòl urbà,

ja que comptava amb una població inferior als 15.000 habitants a l'u de gener de 2005, data d'entrada en vigor del PTM.

Consell compta ja amb sòl industrial i les normes vigents preveuen un sector de sòl urbanitzable industrial (SUP-2), amb una extensió de 61.526 m². 57.751 m².

Dintre de la present Adaptació no es considera la possibilitat de crear cap actuació de nou sòl industrial.

N-9 Reserves Mímines per a sistemes generals (ED)

En l'Adaptació de les NS s'haurà de reservar per a sistemes generals, de cessió obligatòria i gratuïta, com a reserva mínima, el 20 % de la superfície del nou sòl de creixement destinat a ús residencial.

Com ja s'ha comentat, en aquesta adaptació no es preveu cap creixement residencial i per tant no s'ha de destinar superfície de sistemes generals a tal efecte.

N-10 Delimitació del sòl urbà per part del planejament urbanístic municipal (ED)

En aquesta norma es creen uns criteris per a la noves àrees de sòl urbà per consolidació així com es condiciona l'àmbit de gestió del sòl d'acord a les preexistències dels sectors.

Aquesta norma no afecta a la present adaptació ja que no es preveu nou sòl urbà, a més del ja existent.

N-11 Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en sòl urbà amb urbanització consolidada (AP)

S'incorporarà a les noves ordenances les determinacions AP relatives al criteris d'urbanització consolidada , completació puntual de la urbanització, definició de la condició de solar, possibilitat de simultanejar edificació i completació de la urbanització.

En aquest sentit cal tenir en compte la nova *Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears* que estableix les definicions de sòl urbà (article 1), serveis urbanístics bàsics (article 2), solar (article 3), sòl urbà consolidat (article 4) i sòl urbà no consolidat (article 5). Acompanyen aquesta adaptació els plànols informatius de serveis que justifiquen el grau de consolidació del sòl urbà i es preveuen unitats d'execució en aquells casos que es considera que el sòl urbà no està consolidat.

N-12 Requisits per a l'edificació en el sòl urbà sense urbanització consolidada i en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització. (ED)

S'han de recollir a les normes urbanístiques les condicions per autoritzar l'edificació, per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra.

N-13 Autorització del sistema individual d'evacuació d'aigües residuals. (ED)

Per a zones d'ús residencial i tipologia unifamiliar aïllada delimitades expressament en el planejament es podran autoritzar sistemes alternatius d'aigües residuals; la justificació ha de ser el baix cabal d'aigua motivat per la baixa densitat de tipus unifamiliar o per la seva disposició topogràfica.

No es preveuen zones amb sistemes alternatius d'evacuació d'aigües residuals.

3.2 TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ**3.2.1 Delimitació i usos****N-14 Delimitació gràfica de les categories de Sol Rústic.(AP)**

Les diferents categories de sòl rústic que assumeix el Pla territorial deriven de la Llei 6/1999 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries:

Sòl rústic comú:

- Sòl de Règim General (SRG)
- Àrees d'Interès agrari (AIA)
- Àrees de Transició (AT)

Sòl rústic protegit:

- Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI)
- Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP)
- Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Àrees de protecció territorial (APT)

Respecte a aquestes categories, el PTM, afegeix les subcategories següents:

- Dins la categoria de Sòl rústic de Règim General (SRG), s'ha diferenciat el Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F).
- Dins de la categoria d'Àrees d'Interès Agrari (AIA) s'han diferenciat dues subcategories: Àrees d'Interès Agrari Extensives (AIA-E), amb cultius de vinya i oliverar i les Àrees d'Interès Agrari Intensives (AIA-I), amb cultius de regadiu.
- Dins de la categoria d'Àrea de Transició AT, es diferencien dues subcategories: Àrea de Transició de Creixement (AT-C) susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà, i Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl.
- Dins la categoria de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), s'ha distingit una subcategoria: Àrees d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) per aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.

En les NS 2007 les categories del sòl rústic s'estructuren de la següent manera (art 172 de la normativa)

- a) Sòl rústic de règim general (SRG).

- b) Àrea de Transició (AT).
- c) Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- d) Nucli Rural.

Amb l'Adaptació s'adoptaran les noves subcategories proposades pel Pla territorial, adaptant els seus límits amb la major precisió derivada de l'escala emprada en el Planejament general.

Les categories proposades per al sòl rústic del terme seran per tant les següents:

Sòl rústic protegit:

- Zona de Reserva Forestal (RF)
- Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Àrees de protecció territorial (APT)

Sòl rústic comú:

- Sòl Rústic Comú de Règim General (SRG)
- Sòl Rústic Comú de Règim General-B (SRG-B)
- Àrees de Transició de Creixement (AT-C)
- Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H)
- Àrea d'Interès Agrari extensiva vinya (AIA-V)
- Nucli Rural (NR)

N-15 Règim d'usos. Disposicions Generals(AP)

El PTM determina les disposicions generals del règim d'usos, segons la matriu d'ordenació de sòl rústic de les normes del Pla territorial, que desenvolupa la matriu d'usos de les DOT.

N-16 Règim d'Usos del sector primari. (AP)

Definició de cada un dels usos. S'han incorporat a les Normes.

N-17 Règim d'Usos del sector secundari. (AP)

Definició de cada un dels usos. S'han incorporat a les Normes.

N-18 Règim d'Usos dels equipaments. (AP)

Definició de cada un dels usos. S'han incorporat a les Normes.

N-19 Règim d'Usos d'altres activitats. (AP)

Definició de cada un dels usos. S'han incorporat a les Normes.

N-20 Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat. (AP)

Aquesta norma conté les condicions per a la implantació de l'ús habitatge unifamiliar aïllat a diverses categories de sòl rústic comú i protegit AT-H, SRG, SRG-B, AIA-V, APR, que no obstant, el planejament podrà fer més restrictives que el PTM.

S'estableixen tota una sèrie de condicions a cada categoria de sòl, així com a la divisió, segregació o fragmentació de les parcel·les i es regula el programa edificatori.

En cada una de les normes anteriors es determina per a cada una de les categories de sòl el grau de restricció de l'ús, segons es consideri ús admès (sense perjudici del compliment de normativa específica), condicionat o prohibit.

La regulació dels usos suposa una lectura a través de l'entrada de l'ús. Per a cada ús hi ha una regulació segons la categoria de sòl rústic en què s'ubiqui.

3.2.2 Integració paisatgística

N-21 Delimitació de les Unitats d'Integració Paisatgística i Ambiental d'àmbit supramunicipal. (AP)

El municipi queda afectat per dues unitats paisatgístiques:

- UP 8: Raiguer
- UP 9: Pla

L'adaptació implica la incorporació a la normativa urbanística de l'Adaptació de les NS de les condicions d'integració paisatgística i ambiental de la Norma 22.

N-22 Condicions d'Integració paisatgística i ambiental (AP)

Es tindran en compte les condicions d'edificabilitat, ocupació, altura màxima, porxos, aspecte exterior, cobertes i aigües residuals; així com la posició dins la parcel·la i les condicions de les parcel·les o part de la parcel·la no ocupades per edificacions.

Així mateix es recolliran les demés determinacions contingudes a l'article relatives a possibilitat d'exoneració i no afecció a sistemes generals que el planejament ubiqui en sòl rústic.

3.2.3 Àmbits de planejament coherent supramunicipal

N-23 Delimitació d'Àrees de Planejament Coherent Supramunicipal.(ED)

Els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) que afecten al municipi són:

- APCS 7: Raiguer
- APCS 8: Pla i puig de Bonany

N-24 Criteris de coherència entre els planejaments municipals. (ED)

L'objecte d'aquesta Norma és que cada municipi elabori planejament general de forma coherent amb els altres municipis del mateix àmbit.

Per a cada Àmbit de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS) s'estableix un índex mínim, que regularà el percentatge de superfície per a l'àmbit corresponent dins cada terme municipal que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m² per a l'ús d'habitatge.

Al municipi com ja s'ha apuntat afecten dos àmbits de planejament coherent: APCS 7 i APCS 8.

Els percentatges que afecten al municipi són els que figuren a la taula següent:

Núm. APCS	7	8
sup. mínima > 28.000 m ²	43 %	19 %

El municipi es veu afectat per les consideracions que inclou la Norma 24 punt 2 ja que l'APCS 7 té un percentatge superior al 80 %, concretament un 97 %.

La incorporació de les qualificacions del PTM al sòl rústic suposa que tenen parcel·la superior a 28.000 m² les qualificacions sòl rústic protegit RF, APT-C i la qualificació de sòl rústic comú AT-C.

La superfície d'aquestes qualificacions és insuficient havent-se d'augmentar la mateixa. Es proposa la incorporació de les zones AIA-vinya i de la zona nord-oest del terme municipal, on es localitza la possessió de Mainou i de la zona al nord-est del torrent Solleric. Aquestes zones es qualifiquen com a sòl rústic de règim general B amb una parcel·la mínima de 28.000 m².

Els terrenys qualificats amb alguna de les categories anteriors suposen 607 ha, mentre que la resta de terrenys de sòl rústic són 677 ha, això sense tenir en compte els sistemes generals. És a dir, que els terrenys amb parcel·la mínima superior als 28.000 m² representen el 47% del sòl rústic municipal i es compleix així el percentatge que preveu el PTM.

N-28 Règim d'habitatges existents (ED)

En aquesta Norma es determinen els requisits i condicions que el planejament general haurà de regular per considerar si un habitatge existent en sòl rústic es susceptible de ser objecte de reforma i ampliació.

S'incorpora a la normativa urbanística de l'Adaptació de les NS.

N-29 Règim d'edificis existents.(ED)

L'objecte d'aquesta Norma és el d'incorporar les mesures necessàries per regular el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixen alguns dels paràmetres de situació de l'edifici en la parcel·la o d'altura màxima establerts per a edificacions de nova planta del mateix ús i permetre obres de reforma i ampliació.

S'incorpora a la normativa urbanística de l'Adaptació de les Normes Subsidiàries les condicions necessàries per a obres d'ampliació i reforma dels edificis existents de tipologia tradicional que presentin algun paràmetre que incompleixi la normativa vigent.

3.3 TÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

A la **Norma 39, Enumeració** s'enumeren les dotze Àrees de Reconversió Territorial (ART) creades pel Pla territorial amb l'objectiu de dur a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, a les àrees de desenvolupament urbà, i de dur a terme operacions de millora del paisatge urbà i rural.

El municipi no es troba afectat per cap ART.

3.4 MEDI AMBIENT

N-42 Mesures bioclimàtiques en l'edificació (EI, excepte ap.3.d ED)

Nova regulació mediambiental en relació a criteris de disseny d'edificis, instal·lacions energètiques, instal·lacions de lampisteria i sanejament (en concret la instal·lació de comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, en habitatges, instal·lacions turístiques i d'altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tenguin la consideració d'obra major, ED).

S'incorporen els esmentats criteris a l'articulat de les normes urbanístiques que s'adapten.

N-43 Determinacions sobre hidrologia (ED)

Tal com s'assenyala als articles 77 i 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat per Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, en el planejament urbanístic s'han de delimitar les zones de risc d'inundació.

També s'haurà de complimentar l'establert a l'article 16.2 del mateix Pla en el cas d'establiment de nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització: serà preceptiu i vinculant l'informe de l'Administració Hidràulica sobre disponibilitat del recursos hídrics necessaris per a la seva atenció.

Es grafien les zones de risc d'inundació. S'incorpora a la normativa la regulació corresponent a aquestes determinacions.

N-44 Contaminació lumínica (ED)

La Norma determina l'establiment de mesures contra la contaminació lumínica, al planejament general municipal.

Concretament es donen unes normes per als projectes d'urbanització i dotació de serveis així com es disposa la zonificació pel planejament d'acord amb el flux hemisfèric i les classificacions de sòl, que s'haurà de concretar en aqueix.

S'incorporaren les determinacions de l'article a les normes urbanístiques que es revisen i es delimita la zonificació.

N-45 Contaminació acústica (ED)

Atès el regulat a la *Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou*, 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.

El planejament urbanístic, haurà de tenir en compte les previsions establertes a l'esmentada llei, en las normes dictades en el seu desenvolupament i en les actuacions administratives realitzades en execució d'aquestes.

S'incorporen les determinacions d'aquesta Norma al planejament urbanístic que es revisa.

També es tenen en compte les determinacions de la recent llei autonòmica sobre la matèria: la *Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears*.

3.5 PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

El marc legal de la protecció del patrimoni està definit per la *Llei 12/98, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*.

3.5.1 Pautes de protecció de tipus general

En relació a la protecció del Patrimoni, el Pla territorial assenyala unes directrius generals que hauran de complir els planejaments municipals:

- la delimitació dels nuclis antics, definint un àrea que correspongui al nucli històric de la població amb una normativa pròpia per a la seva protecció
- l'adaptació de les condicions d'aprofitament urbanístic a les característiques tipològiques existents
- l'elaboració de catàlegs
- la creació d'una normativa d'estètica i composició per a les noves edificacions

Aquestes directrius generals es veuen reflectides a la normativa del PTM en:

N-46 Protecció de conjunts Urbans. (ED)

El planejament municipal haurà de delimitar, en els nuclis tradicionals on n'hi hagi, una zona de nucli antic (o centre històric) del nucli urbà, que abasti l'àrea més rellevant pel que fa a la conservació patrimonial de tipologies tradicionals, a la persistència de trames urbanes originals i al seu creixement cap a altres nuclis, si n'hi hagués (ravals). La zona així delimitada haurà de ser objecte de protecció i conservació.

En el cas de Consell no es dóna aquesta situació i per tant no s'ha considerat. En qualsevol cas s'està elaborant de manera paral·lela un catàleg de patrimoni que inclourà aquelles edificacions que per les seves característiques i valors mereixen conservació.

N-47 Catàlegs.(ED)

El Pla territorial determina l'obligatorietat per al planejament municipal de contenir un catàleg d'elements protegits.

Determina també el contingut mínim d'aquest, pel que fa a les categories de l'element, la definició dels nivells de protecció, l'elaboració d'una fitxa individualitzada per a cada element amb continguts mínims de dades i amb determinacions normatives.

Una vegada s'hagi elaborat el catàleg, el qual s'ha de tramitar de manera paral·lela a les Normes, s'ubicaran els elements catalogats en els plànols generals d'informació del planejament municipal.

També s'ha de tenir en compte que la regulació normativa del Catàleg sigui coherent amb les normes urbanístiques i amb les determinacions del PTM

Cal senyalar que el municipi de Consell disposa d'un catàleg aprovat inicialment el 26 d'octubre del 2004 i que s'està tramitant un catàleg adaptat al PTM.

N-48 Elements Etnològics.(ED)

El Pla territorial especifica i detalla els elements etnològics a catalogar:

- Murs de pedra seca d'alt valor paisatgístic ambiental.
- Marjades, delimitant les àrees paisatgístiques formades per marjades.
- Fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu i barraques, cercles de sitja i forns de carboner.
- Camins empedrats, incloent titularitat i característiques.
- Altres elements com escars, pous, rellotges de sol, etc. que per la seva singularitat hagin de ser protegides.

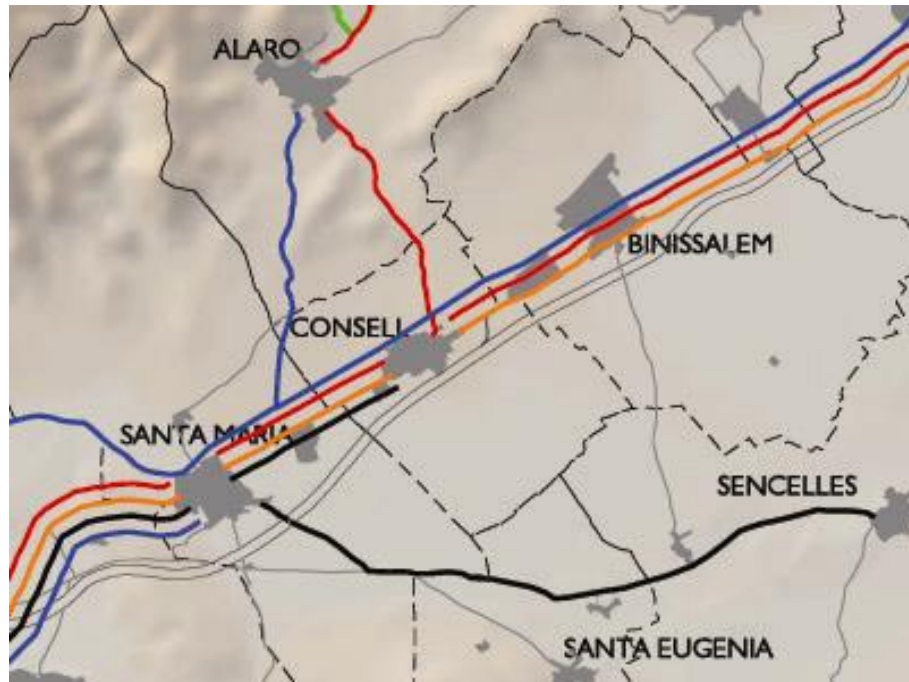
N-49 Rutes d'interès cultural.(ED) i N-50 d'interès paisatgístic (ED)

Pel terme municipal i donada la seva situació estratègica al corredor del Raiguer discorren totes les rutes d'interès cultural previstes al PTM .

1. Ruta arqueològica
2. Ruta del gòtic
3. Ruta dels castells
4. Ruta del barroc

Tal com s'aprecia al següent mapa la ruta arqueològica arriba al terme com una ramificació de la ruta principal que discorre per Santa Maria, Santa Eugènia, Sencelles, Costitx i Inca.

Les altres rutes proven de Santa Maria i segueixen l'antiga carretera d'Inca en direcció a Binissalem. La ruta dels castells presenta una variant que es dirigeix a Alaró mentre que la ruta del barroc presenta una variant que connecta Santa Maria amb Alaró per l'antic camí que travessa el terme de Consell.



Rutes d'interès cultural al municipi (PTM)

Tal com s'estableix a la N-49 el planejament inclou el traçat en els plànols de l'Adaptació i s'haurà de preveure una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que la constitueixen.

3.6 INFRAESTRUCTURES

N-52 Propostes relatives a carreteres (ED)

No hi ha actuacions o propostes de millora que afectin al municipi.

3.7 EQUIPAMENTS

El Pla territorial estudia i fa propostes en relació als equipaments sanitaris, assistencials, esportius, culturals, educacionals, recreatius, comercials, considerant dos nivells d'actuació, el de comunitat autònoma i el supramunicipal.

L'esmentada proposta no afecta de manera directa al municipi. No obstant això, sí que hi ha algunes normes indicatives i directives que cal senyalar.

N-57 Equipaments

- Equipaments sanitaris (EI)

El Pla territorial assumeix l'ordenació territorial sanitària definida al Pla Director d'Ordenació Sanitària.

Els equipaments sanitaris de titularitat pública inclosos a la Xarxa Sanitària de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic, als efectes de les determinacions d'aquest Pla, s'entendran com gran equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès allò regulat a la norma 6.

- Equipaments educatius (EI)

El Pla territorial assumeix les propostes de planificació escolar de la Conselleria d'Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears.

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 grans equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès a allò regulat a la norma 6.

En els dos casos però al no preveure nous creixements residencials en aquest document no es té en compte el previst els paràgrafs anteriors.

N-58 Criteris generals per implantar nous equipaments (EI)

Aquesta norma conté els criteris generals per implantar nous equipaments, que en el cas de Consell podria tractar-se d'equipaments supramunicipals. En el cas de què se decideixi la implantació el planejament general n'haurà de recollir la ubicació concreta i assignar-los sòl suficient i idoni per desenvolupar-los.

3.8 ADAPTACIONS DERIVADES DELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

3.8.1 Plans sectorials competència del Consell Insular

L'adaptació al Pla territorial, tindrà en compte les directrius provinents dels Plans Directors Sectorials, competència del Consell Insular de Mallorca i del Govern de les Illes Balears que es relacionen a continuació.

N-59 Pla Director de Pedreres (ED, sense perjudici del que disposa la Disposició transitòria primera)

Al terme no hi ha cap pedrera, ni activa ni inactiva.

N-60 Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'illa de Mallorca.(ED, sense perjudici del que disposa la Disposició transitòria primera)

No es contenen a la norma afeccions del POOT sobre el planejament municipal.

N-61 Pla Director Sectorial de Camps de Golf (ED)

No es preveu cap camp de golf al terme municipal.

N-62 Pla Director de Carreteres (ED)

Ja s'ha duit a terme la principal actuació prevista al Pla de Carreteres, la connexió amb el poble d'Alaró Ma-2022. Queda pendent la realització d'un tercer carril a l'autovia central Ma-13, però aquesta actuació no té repercussió en l'ordenació ja que s'efectuaria en terrenys de la mediana.

El municipi, juntament amb el municipi veí de Santa Maria, planteja la construcció d'un nou enllaç de l'autovia amb la carretera antiga al tram comprès entre el polígon industrial de Son Llaüt i el polígon industrial de Consell, per tal d'evitar el pas del transport pesant per l'interior dels nuclis urbans. Aquesta actuació requereix però una modificació del PDS de carreteres.

Cal senyalar finalment que el Departament de Carreteres del Consell de Mallorca, ha elaborat un projecte d'embelliment de l'antiga carretera Palma-Inca.

N-63 Pla Director d'Equipaments Comercials (ED)

El text refós de 2007 ja estava adaptat al PDS d'Equipaments Comercials tenint en compte també la Llei 11/2001 de 15 de juny d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears. A l'apartat corresponent a normativa supramunicipal d'aquesta memòria s'han considerat la resta d'aspectes en relació a l'activitat comercial.

N-64 Pla Director de residus no perillosos.(ED)

L'adaptació estudiarà la possible afecció i incorporarà a les normes urbanístiques que es revisen les determinacions que afectin al municipi. Es delimita un parc verd a l'aparcament del cementiri per complir amb els requeriments del pla.

3.8.2 Plans sectorials competència del Govern de les Illes Balears**N-65 al 69 Plans Directors competència del Govern Balear (EI)**

L'adaptació té en compte els requeriments provinents del Plans Directors Sectorials aprovats, competència del Govern Balear , que són els següents:

- **Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears** Decret 96/2005, de 23 de setembre.
- **Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears** Decret 22/2006, de 10 de març.
- **Pla Director de Transports de les Illes Balears** Decret 41/2006, de 28 d'abril.

4 CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, SEGONS DECRET 2/1996

La capacitat de població de les presents NS s'ha calculat tal i com estableix el *Decret 2/96, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial*, utilitzant els corresponents índexs d'intensitat d'ús.

Criteris del càlcul de la present Revisió

- 1) D'acord amb el Decret 2/96 a cada habitatge correspon una població de tres persones.
- 2) Els índex d'intensitat s'aplicaran sobre la superfície edificable de la parcel·la.
- 3) Els resultats de l'aplicació dels índexs es deixen amb els números sencers, és a dir, s'eliminen els decimals tal com preveu la normativa. S'assimila la el resultat a la xifra sencera del valor.

Codi	Qualificació	Superfície total	Superfície edificable	IIU	Habitatges	Habitants
Sòl Urbà					2.862	8.586
CA	Residencial casc antic		24.908	64	389	1.167
IB-A	Intensiva baixa A		83.539	64	1.305	3.915
IB-B	Intensiva baixa B		78.481	93	844	2.532
R1	Residencial 1	23.611 *		80	291	873
	Habitatges Catalogats				33	99
Sòl Urbanitzable					85	255
Total					2.947	8.841

TAULA I. Capacitat de població de Consell, al Sòl Urbà i urbanitzable

* índex sobre superfície ocupable per l'edificació (40%)

Sòl urbà i urbanitzable sumen un total de 2.947 habitatges equivalents amb una població de 8.841 habitants.

5 RESUM EXECUTIU DE MODIFICACIONS PROPOSADES

El REIAL DECRET LEGISLATIU 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl, estableix en el seu article 11 punt 3 el següent:

“En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

L'adaptació al PTM implica gran quantitat de canvis que afecten tant a la normativa com als plànols. Aquests canvis són conseqüència, principalment, de l'aplicació de les determinacions del pla territorial i s'han identificat a l'apartat corresponent d'aquesta memòria. No obstant això, i en base a l'exposat a l'article en qüestió s'inclou en aquest apartat una relació dels principals canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració. Acompanya aquesta apartat un plànol on es delimiten i s'assenyalen aquests canvis pel sòl urbà, perquè els canvis en sòl rústic per imperatiu del PTI afecten tot el sòl.

1. Inclusió d'índexs d'intensitat d'ús a les diferents qualificacions del sòl urbà, tal com es preveu al PTI. S'han formulat els índex considerant les característiques dels habitatges existents al municipi; així, es preveu com a norma general, la possibilitat de fer dos habitatges per solar tipus en cada una de les zones. L'índex d'intensitat d'ús residencial es defineix com el paràmetre urbanístic que estableix la superfície mínima en m² de sòl per habitatge a cada qualificació d'ús nominal residencial. A més s'han reduït les profunditats edificables fins a 14 metres les més grans i es redueix una altura a la intensiva baixa A.
2. Reordenació de les unitats d'actuació, amb l'objecte de fer factible la seva execució. Les UE2 i U7, s'han reordenat i o modificat límits. La UE-4, s'ha eliminat perquè ja s'havia executat. La resta d'UE es mantenen però s'han introduït nous paràmetres com a la resta de sòl urbà. S'aprofita així mateix la reordenació de la UE7 per a incloure un nou espai lliure públic.
3. Es preveu que una part de l'aparcament del cementiri municipal es destini a parc verd.
4. S'aconsegueixen nous espais lliures públics en sòl urbà: un vora el poliesportiu a costa de superfície fins ara qualificada com a vial, un altre al carrer Roser a costa de superfície fins ara qualificada com equipament públic, i un altre a la UE-7.
5. Es revisen i actualitzen les condicions d'edificació dels aparcaments vinculats a l'edificació, segons la legislació aplicable i ajustades a les necessitats sorgides de la nova ordenació del sòl urbà.
6. Es modifiquen els límits del sòl urbanitzable industrial per eliminar-ne l'àrea de protecció territorial de carreteres. Els terrenys qualificats com a APT, tendran la consideració de Sistema General Viari en sòl rústic per donar accés al sector industrial.

7. Adaptació a les categories de sòl rústic del PTM. S'inclouen les categories de sòl rústic del Pla Territorial, ajustant-les als límits de la cartografia MTIB 1:5000 de SITIBSA.
8. S'ha creat el sòl rústic de règim general B amb l'objecte d'adequar el planejament a la norma 23 del PTM. S'han inclòs en aquesta categoria terrenys que en el planejament vigent tenien règim general i s'ha incrementat la parcel·la mínima per habitatges unifamiliars aïllats fins a 28.000 m². Així mateix també s'estableix una parcel·la de 28.000 m² a l'AIA-vinya.
9. S'inclouen a la cartografia dos sistemes generals en sòl rústic ja existents: Estació de tren, amb les ampliacions previstes per SFM i un equipament docent per escoleta.
10. Es delimiten tres nous sistemes generals d'espais lliures públics en sòl rústic. Pont Trencat, es tracta d'un espai romanent entre el torrent de Solleric i l'antiga carretera de Consell a Alaró. Espai lliure públic de connexió amb el cementiri, els terrenys que s'inclouen en aquest espai delimiten una franja a cada costat del carrer que dona accés al cementiri. Espai lliure públic contigu a SUP-1 que donarà continuïtat a la zona verda del mateix.
11. Reserva d'espai com a sistemes generals d'equipaments en sòl rústic. Es preveu la reserva per ampliació del cementiri, de l'equipament docent i del poliesportiu. En els tres casos es tracta de reserves per a satisfer futures demandes de sòl d'aquests tipus d'equipaments.
12. Es preveu l'adequació i millora del vial d'accés a l'estació, delimitant un sistema general viari en sòl rústic. S'haurà d'ampliar el camí actual i s'introduiran carrils per vianants i ciclistes.
13. S'inclou com a sistema general en sòl rústic una bassa d'aigües depurades a instàncies d'un projecte elaborat per la Conselleria d'Agricultura.

6 FITXES DE SÍNTESI

6.1 DADES DE PLANEJAMENT GENERAL

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

6.2 LA CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

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

	Superfície (m ²)	Hectàrees	%
SÒL URBÀ	648.087	64,81	4,73
Consell	641.562	64,16	4,69
Depuradora	6.525	0,65	0,05
SÒL URBANITZABLE	84.152	8,39	0,61
Residencial	26.400	2,64	0,19
Serveis i artesanal	57.752	5,77	0,42
SÒL RÚSTIC	12.956.232	1295,62	94,65
SISTEMES GENERALS	116.229	11,62	0,85
Sistema general d'Infraestructures	52.632	5,26	0,38
Sistema general d'equipaments	29.442	2,94	0,22
Sistema general ELP	21.728	2,17	0,16
Sistema General Viari	12.426	1,24	0,09
SÒL RÚSTIC COMÚ	12.174.376	1217,44	88,94
Àrea de Transició de Creixement	80.212	8,02	0,59
Àrea de Transició d'Harmonització	418.587	41,86	3,06
Règim General	6.316.563	631,66	46,15
Règim General B	3.458.158	345,82	25,26
AIA-Vinya	1.865.727	186,57	13,63
Nucli Rural	35.129	3,51	0,26
SÒL RÚSTIC PROTEGIT	665.627	66,56	4,86
Àrea de Protecció Territorial (exclusivament)	652.142	65,21	4,76
Reserva Forestal	13.485	1,35	0,10
TOTAL MUNICIPI DE CONSELL	13.688.471	1.368,85	100,00

TAULA II. Superfícies de classificació del sòl i qualificacions al sòl rústic

6.3 SÒL URBÀ

Respecte de les **unitats d'execució en sòl urbà** cal senyalar que se'n delimiten set. A la taula següent es resumeixen les característiques de les diferents unitats d'execució delimitades en sòl urbà i a l'annex de la normativa s'inclouen les fitxes corresponents per cada una d'elles.

Unitat	Núm. habitatges	Superfície (m ²)	Objecte
UE-1	322	54.928	Ordenar aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i executar els serveis bàsics
UE-2	27	6.483	Ordenar aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i executar els serveis bàsics i reduir la seva superfície respecte al planejament vigent.
UE-3	19	4.575	Ordenar aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i executar els serveis bàsics
UE-5	33	6.387	Ordenar aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i executar els serveis bàsics
UE-6	41	9.525	Ordenar aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i executar els serveis bàsics
UE-7	75	20.304	Reduir l'àmbit delimitat a les NS vigents, adaptant-lo a l'estructura de la propietat, eliminant un vial no necessari i que suposaria l'enderrocament de edificacions tradicionals. Es manté el vial de connexió entre el C/ Gastó de Montcada i el C/ de Muntanya completant la trama de la zona.
UE-8	38	7.740	Obertura d'un nou vial transversal entre els carrers esmentats el qual millorarà la connectivitat de la zona sud del nucli.

TAULA III. Unitats d'Execució a sòl urbà previstes

Qualificacions pel Sòl Urbà

A la següent taula s'inclouen totes les qualificacions de sòl urbà amb les superfícies corresponents. S'inclouen les superfícies incloses a unitats d'execució.

Codi	Qualificació	Superfície total
CA	Residencial casc antic	63.351
IB-A	Residencial intensiva baixa A	163.061
IB-B	Residencial intensiva baixa B	129.084
R1	Residencial 1	23.611
R2	Residencial 2	-
EC	Edifici conservació	9.887
E	equipaments públics	36.000
SU	Serveis urbans	10.925
IS	Industrial i Serveis	44.347
ELP	Espais lliures públics	14.723
XV	Xarxa viària	153.098
Total		648.087

TAULA IV. Superfícies de qualificacions Sòl Urbà

6.4 SÒL URBANITZABLE

La fitxa dels urbanitzables SUP-1 i SUP-2 queda incorporada a la normativa al seu corresponent annex.

En aquest punt s'inclouen també les fitxes dels dos sectors:

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE

Codi actuació	SUP-1	Plànol	PO-3.3
Desenvolupament	Pla Parcial	Sistema d'Actuació	Compensació
Residencial		Superfície total	26.400 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa B		4.407	16,69	6.170,5	41,34
	Residencial 2		8.882,8	33,65	8.756,5	58,66
	SUBTOTAL		13.289,8	50,34	14.927	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%
	Espais lliures sistema local		3.268,55	12,38
	Equipaments locals.		1.215,6	4,6
	Vials i infraestructures		8.626,05	32,67
	SUBTOTAL		13.110,2	49,66

TOTAL ÀMBIT	26.400	100
--------------------	---------------	------------

CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	82	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	246	Habitants
DENSITAT HABITATGES/HA	31	Habitatges
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes

Situació

Comprèn uns terrenys situats a la meitat sud-est del poble formada pel carrer de Palma i al final del carrer M. Antònia Salvà.

Objectius i criteris d'ordenació

Cessió del 15% de l'aprofitament lucratiu a l'Ajuntament.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE

Codi actuació	SUP-2	Plànol	PO-3.5
Desenvolupament	Pla Parcial	Sistema d'Actuació	Compensació
Industrial serveis		Superfície total	57.752 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona de serveis i artesanal	41.965,8	72,66	41.965,8	100
	SUBTOTAL	41.965,8	72,66	41.965,8	100

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%
	Espais lliures sistema local	5.775,2	10,00
	Equipaments locals.	2.311	4,01
	Vials i infraestructures	7.700	13,33
	SUBTOTAL	15.786,2	27,34

TOTAL ÀMBIT	57.752	100
--------------------	---------------	------------

SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC ADSCRITS AL PP		Superfície mínima m ²	%
	Sistema General Viari	3.774	100
	TOTAL SISTEMES GENERALS	3.774	100

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	1	m ² /m ²
ALTURA MÀXIMA	10	metres

Situació

El sector s'ubica al sud-oest del nucli de Consell, a l'entrada del poble des de Santa Maria per la carretera a Palma.

Objectius i criteris d'ordenació

Els sistemes generals adscrits al sòl urbanitzable s'obteniran a través de la cessió lliure i gratuïta dels terrenys a l'Ajuntament prèvia la seva expropiació costejada per la Junta de Compensació i amb ella com a beneficiari, sense perjudici de la facultat municipal de poder obtenir anticipadament via expropiació directa el sòl destinat a sistemes generals.

Els usos no lucratius d'ELP i equipaments previstos a la fitxa són mínims. Les superfícies de viari i de la zona de serveis industrials són completament indicatives i serà el pla parcial qui les definirà definitivament.

Cessió del 15% de l'aprofitament lucratiu a l'Ajuntament.

Criteris per a millorar la integració paisatgística del sector que s'han de tenir en compte en el Pla Parcial:

- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Consell. Aquesta mesura també l'haurà d'acabar introduint el Pla Parcial.
- Als espais lliures públics es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.
- Que el Pla parcial incorpori un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.

6.5 ESPAIS LLIURES PÚBLICS

A la següent taula s'inclouen totes les zones verdes i sistemes generals d'espais lliures del municipi de Consell.

	Superfície (m ²)	Tipus	Nom o localització	Full
1	2.507	ELP	Carrer de Son Boi	PO 3.1
2	773	ELP	UE-2	PO 3.2
3	162	ELP	Carrer del Roser	PO 3.2
4	155	ELP	Passeig Mallorca	PO 3.2
5	581	ELP	Plaça Major	PO 3.4
6	378	ELP	Plaça Son Bernadet	PO 3.4
7	2.787	ELP	UE-7	PO 3.4
8	365	ELP	Placeta des Pou	PO 3.3
9	1.563	ELP	Av. Francesca Homar Pascual	PO 3.1, 3.3
10	4.258	ELP	UE-1	PO 3.3
11	487	ELP	UE-1	PO 3.3
12	707	ELP	Carrer Batle Josep Pizà	PO 3.5
13	3.269	ELP	SUP-1	PO 3.4
14	5.775	ELP	SUP-2	PO 3.5
15	7.490	SGEL	SGEL contigu SUP-1	PO 3.4
16	12.867	SGEL	SGEL connexió cementiri	PO 3.2
17	1.371	SGEL	Pont Trencat	PO 4.1

TAULA V. Espais lliures públics de Consell

Si se sumen totes les superfícies d'espais lliures públics mencionats, el resultat és de 45.495 m².

Tenint en compte que la capacitat de població prevista en les NS és de 8.841 habitants resulta una ràtio de 5,15 m² de d'espais lliures públics per habitant.

6.6 EQUIPAMENTS I INFRAESTRUCTURES

Aquí es recullen els equipaments i les infraestructures existents i prevists en el municipi de Consell, als quals cal afegir les corresponents dotacions previstes al sòl urbanitzable.

	Nom	Qualificació	Àrea (m ²)	Full
EQ-1	Col·legi Bartomeu Ordines i	Zones d'equipaments docents	4.702	PO 3.1
EQ-4	Pavelló municipal	Zones d'equipaments esportius	8.795	PO 3.1
EQ-4	Camp municipal d'esports	Zones d'equipaments esportius	14.135	PO 3.1, 3.3
EQ-2	Cementiri	Zones d'equipaments sanitaris i assistencials	3.227	PO 3.2
EQ-3	Església	Zones d'equipaments religiosos	982	PO 3.4
EQ-5	Ajuntament	Zones d'equipaments administratius	360	PO 3.4
EQ-5	Carrer Rector Munar	Zones d'equipaments administratius	96	PO 3.4

EQ	Carrer Antoni M ^a Alcover	Zones d'equipaments	259	PO 3.4
EQ	Carrer Antoni M ^a Alcover	Zones d'equipaments	111	PO 3.4
EQ	Carrer Roser	Zones d'equipaments	468	PO 3.2
EQ	Carrer Roser	Zones d'equipaments	449	PO 3.2
EQ	UE-1	Zones d'equipaments	2.176	PO 3.3
EQ	UE-1	Zones d'equipaments	184	PO 3.3
EQ	SUP-1	Zones d'equipaments	1.216	PO 3.4
EQ	SUP-2	Zones d'equipaments	2.311	PO 3.5
SU	Depuradora	Serveis Urbans	6.525	PO 3.4
SU	Parc Verd	Serveis Urbans	947	PO 3.2
SU	Aparcament cementiri	Serveis Urbans	2.755	PO 3.2
SU	Altres serveis	Serveis Urbans	698	PO 3
SG-I	Estació de ferrocarril	SG Infraestructures	8.298	PO 4.1
SG-I	Bassa de reg d'aigües depurades	SG Infraestructures	44.335	PO 4.2
SG-EQ	Docent (Escoleta i altres)	SG equipaments	11.090	PO 4.2
SG-EQ	Ampliació poliesportiu	SG equipaments	14.300	PO 4.2
SG-EQ	Ampliació cementiri	SG equipaments	4.052	PO 4.2
SG-viari	Viari connexió Consell – Estació	SG viari	8.652	PO 4.1,4.2
SG-viari	Vial entrada polígon	SG viari	3.774	PO 4.2

TAULA VI. Equipaments i infraestructures

6.7 RELACIÓ DE PLÀNOLS I ANNEXOS

S'inclou en aquest apartat una relació dels plànols que acompanyen l'adaptació i els annexos a la normativa que es presenten.

Plànols d'Informació i de Diagnosi:

Títol	Nom	Escala
Estructura territorial.	PI-1	1:15.000
Usos del Sòl.	PI-2	1:15.000
Planejament Anteriorment Vigent. Sòl Urbà.	PI-3-1	1:2.000
Planejament Anteriorment Vigent. Sòl Rústic.	PI-3-2	1:15.000
Serveis Urbans. Aigua potable i sanejament	PI-4-1	1:2.000
Serveis Urbans. Energia elèctrica	PI-4-2	1:2.000
Estructura Cadastral. Sòl Urbà.	PI-5-1	1:2.000
Estructura Cadastral. Sòl Rústic.	PI-5-2	1:10.000
Riscos.	PI-7	1:15.000
Modificacions proposades	PI-8	1:4.000

TAULA VII. Plànols d'informació i de diagnosi que acompanyen la Revisió de les NS i Adaptació al PTM

Plànols d'Ordenació

	Plànol	Escala
Classificació del sòl	PO 1	1:10.000
Estructura general i orgànica	PO 2	1:10.000
Ordenació de sòl urbà i delimitació del sòl urbanitzable	PO 3.1	1:1.000
	PO 3.2	1:1.000
	PO 3.3	1:1.000
	PO 3.4	1:1.000
	PO 3.5	1:1.000
Ordenació del sòl rústic	PO 4.1	1:5.000
	PO 4.2	1:5.000
	PO 4.3	1:5.000
	PO 4.4	1:5.000
Protecció de riscos	PO 5.1	1:5.000
	PO 5.2	1:5.000
	PO 5.3	1:5.000
	PO 5.4	1:5.000
Contaminació lumínica	PO 6	1:10.000

TAULA VIII. Plànols d'ordenació que acompanyen la Revisió de les NS i Adaptació al PTM

A part dels plànols enumerats anteriorment es preveuen els següents annexos a la normativa.

1. ANNEX I. Matriu d'ordenació del sòl rústic i definició de les activitats
2. ANNEX II. Fitxes de sectors urbanitzables i unitats d'execució.
3. ANNEX III. Fitxes dels sistemes generals.
4. ANNEX IV. Esquema de la reculada de les tanques en els encreuaments.

5. ANNEX V. Croquis del tancament tipus per al tancament de solars de la zona industrial i de serveis.
6. ANNEX VI. Llistat d'usos prohibits.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**
Geògraf

Sgt: **Miquel Àngel Escanelles**
Geògraf

Palma, a 9 d'abril de 2010