

## AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE  
MALLORCA

### MEMÒRIA JUSTIFICATIVA



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Febrer 2016



## ÍNDEX

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓ</b>	<b>4</b>
1.1	ANTECEDENTS I CONCEPTE	4
1.2	NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE COSTITX	4
1.3	GRAU DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT, MODIFICACIONS APROVADES I LES QUE ESTAN EN TRAMITACIÓ.	5
1.4	MARC LEGAL	5
1.5	INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	5
1.6	ARTICLES DE LES NORMES AFECTATS PER LA NORMATIVA DE RANG SUPERIOR I COM ES MODIFIQUEN	19
1.7	TRAMITACIÓ DE LES NS I TRÀMIT DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA	20
1.8	AUTORIA TÈCNICA	21
<b>2</b>	<b>ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES. CRITERIS, OBJECTIUS I PROPOSTA</b>	<b>22</b>
2.1	OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ADAPTACIÓ	22
2.2	CONSIDERACIONS DEL MODEL TERRITORIAL DE LES NS VIGENTS	23
2.3	L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT	24
2.4	L'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	38
2.5	L'ORDENACIÓ DELS SISTEMES GENERALS	40
2.6	LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI	41
2.7	CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES ACTUACIONS PROPOSADES	41
2.8	ESTUDI D'ALTERNATIVES	43
<b>3</b>	<b>ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA. ANÀLISI I CRITERIS D'APLICACIÓ</b>	<b>47</b>
3.1	TÍTOL I. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ	48
3.2	TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ	50
3.2.1	Delimitació i usos	50
3.2.2	Integració paisatgística	53
3.2.3	Àmbits de planejament coherent supramunicipal	53
3.3	TÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL	55
3.4	MEDI AMBIENT	55
3.5	PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC	56
3.5.1	Pautes de protecció de tipus general	56
3.6	INFRAESTRUCTURES	58
3.7	EQUIPAMENTS	59
3.8	ADAPTACIONS DERIVADES DELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS	60
3.8.1	Plans sectorials competència del Consell Insular	60
3.8.2	Plans sectorials competència del Govern de les Illes Balears	61
<b>4</b>	<b>CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, SEGONS DECRET 2/1996</b>	<b>62</b>
<b>5</b>	<b>RESUM EXECUTIU DE MODIFICACIONS PROPOSADES</b>	<b>63</b>
<b>6</b>	<b>FITXES DE SÍNTESI</b>	<b>66</b>
6.1	DADES DE PLANEJAMENT GENERAL	66
6.2	LA CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL	66
6.3	SÒL URBÀ I URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT	67
6.4	SÒL URBANITZABLE	68
6.5	ESPAIS LLIURES PÚBLICS	71
6.6	EQUIPAMENTS I INFRAESTRUCTURES	71
6.7	RELACIÓ DE PLÀNOLS I ANNEXOS	72

# 1 INTRODUCCIÓ

## 1.1 ANTECEDENTS I CONCEPTE

L'instrument d'ordenació urbanística general actualment vigent al municipi de Costitx és el Text Refós de les Normes Subsidiàries (NS), aprovades amb el compliment de les prescripcions per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca el 17 de novembre de 2000.

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 COSTITX

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). Per la data d'aprovació les NS es troben adaptades a les Directrius d'Ordenació Territorial, la LEN, a la Llei del Sòl Rústic i al Decret de capacitat de població. El municipi compta amb un Catàleg de Patrimoni aprovat inicialment en data de 14 d'octubre de 2004.

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 al planejament una reserva de sòl destinat al creixement residencial del nucli de Costitx per tal de satisfer les demandes de nous allotjaments.
- La necessitat d'incorporar nous equipaments i nous espais lliures públics i de desenvolupar la xarxa viària per tal de millorar les condicions de mobilitat al nucli.

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 GRAU DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT, MODIFICACIONS APROVADES I LES QUE ESTAN EN TRAMITACIÓ.**

En aquests moments a Costitx no hi ha cap modificació ni pla parcial en tramitació.

### **1.4 MARC LEGAL**

La Llei bàsica d'àmbit estatal que regula les presents Normes Subsidiàries és el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el qual s'aprova *el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana* (BOE núm. 261, de 31 d'octubre).

Pel que fa a les disposicions reglamentàries, per aquest expedient, segueixen en vigor i per tant són d'obligat compliment les determinacions dels Reglaments derivats de la Llei del Sòl de 1976.

Així d'acord amb el que es determina a l'art. 157.3 i 151.2 del Reglament de Planejament, aprovat per RD 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.

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 Costitx, que hauran de ser seguits per l'instrument urbanístic per tal d'adaptar-se al Pla territorial.

### **1.5 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 Costitx. 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 7/2015, de 30 d'octubre, per el qual s'aprova el **text refós de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana** (BOE núm. 261, de 31 d'octubre).

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 25. 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 22. 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. 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.
- Reial Decret 16/1981, de 16 d'octubre, d'Adaptació dels Plans Generals d'Ordenació.

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

- *LEY 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.* 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 distints 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'Atles 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 684/2013 de 6 de setembre.
- 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. S'inclou a la normativa un article de tractament de la 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 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, i pel que fa a la franja de protecció de la carretera Ma-3241.

- 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.**

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.

Les àrees delimitades per a la LEN són recollides pel Pla Territorial i la seva ordenació també s'hi detalla. De manera que l'adaptació al Pla Territorial implica recollir les determinacions de la LEN.

No obstant l'anterior, cal dir que a Costitx no existeix cap espai dels delimitats per la LEN (ANEI o ARIP) per tant aquesta llei no tendria cap efecte al municipi en qüestió.

- 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 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 du implícita l'adaptació a les 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 8/2012, de 19 de juliol del **turisme de les Illes Balears**.

Les modalitats d'allotjaments turístics i la seva ordenació 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).

- 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.

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

Les àrees d'alzinar protegit que defineix el decret s'han delimitat a la cartografia d'ordenació de sòl rústic i es regulen segons el previst en el Pla Territorial de Mallorca.

- Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el **reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques**.
- 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."*

En cas de preveure cementiri de nova construcció es tindran en compte els requisits d'aquest article.

- 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.

#### **"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 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 PTM, s'hauran d'adaptar als continguts que marquen els respectius plans especials aprovats pel Govern de les Illes Balears. Amb aquest sentit s'inclouen com a APR de risc d'incendis les zones d'alt risc d'incendi forestal previstes en el *Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal*

- 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 connexos.
- 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 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 la modificació puntual les NS (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 la modificació puntual 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.

- Decret 125/2007, de 5 d'octubre, **pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal**.
- Llei 5/2008, de 14 de maig, **d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública**.
- Llei 4/2010, de 16 de juny, **de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les illes Balears**
- Llei 10/2010, de 27 de juliol, **de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió**.
- Llei 7/2012, de 13 de juny, **de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible**.

#### 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. Amb Modificació núm. 2 de 13 de gener de 2011.

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 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 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.

- Revisió del ***Pla Director Sectorial de Carreteres*** per a l'illa de Mallorca, aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió celebrada el dia 03 de desembre de 2009 i publicat al BOIB núm. 183 de data 17 de desembre de 2009 (rectificació d'errada material al BOIB núm. 7, de 16 de gener de 2010).
- ***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'Innovació, Interior i Justícia 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. Així mateix s'haurà d'estar al disposat al previst a la *Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions*.

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

No hi ha requeriments específics pel planejament general que es derivin d'aquest PDS.

## 1.6 ARTICLES DE LES NORMES AFECTATS PER LA NORMATIVA DE RANG SUPERIOR I COM ES MODIFIQUEN

Moltes de les determinacions de la normativa de rang superior no tenen una incidència concreta en un o altre article de la normativa.

- Algunes afecten a la cartografia i així es defineix a l'apartat anterior de la memòria justificativa.
- Altres no tenen una incidència directa en el planejament de Costitx i així també queda reflectit en aquest apartat.
- Altres ja estaven incloses en el planejament vigent perquè quan es va fer l'aprovació ja es trobaven en vigor (recordar que es tracta d'un planejament que ja estava adaptat a les Directrius d'ordenació Territorial).
- Altres tenen efectes difusos que van més enllà de modificar un o altre article, per exemple les derivades de la legislació del sòl.

Tenint en compte que es tracta d'un planejament adaptat a les directrius – any 1.999 -, cal enumerar la normativa adaptada posterior (no vol dir que, no s'hagin trobat errors o aspectes a millorar d'altres normatives anteriors que també s'hagin ajustat) i justificar i puntualitzar l'articulat modificat de la normativa particularment i que no es troba ja justificada a la memòria Justificativa.

En qualsevol cas es poden citar les següents referències:

- *Llei 19/1995, de 4 de juliol, **de modernització de les explotacions agràries***. Adaptada en la nova regulació del sòl rústic. Article 66 específic i regulacions de les qualificacions dels articles del 69 a 75.
- *Text Refós de la **Llei d'Aigües** (RDL 1/2001, de 20 de juliol) i Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa i **Pla Hidrològic de les Illes Balears***. Aprovat mitjançant el Reial decret 684/2013 de 6 de setembre.. Disposicions addicionals i transitòries d'acord al sol·licitat per l'organisme competent.
- *Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre **Regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial***. Nova adaptació i regulació dels índexs amb càlcul de població justificat a la Memòria Justificativa. Articles de qualificació urbanística del 33 al 38. Definicions a l'article 23.
- *Llei 12/1998, de 21 de desembre del **Patrimoni Històric** de les Illes Balears*. Tramitació independent del catàleg per part de l'organisme municipal. Es refondrà el catàleg en els plànols de les NS, quan sigui aprovat per l'organisme competent.
- *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. Dotacions de HPP previstes en els nous creixements i/o sòls urbans no consolidats. Veure fitxes de les unitats d'actuació o del sòl urbanitzable (Annex a les Normes).

- *Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.* Nova regulació dels conceptes de solar, cessions i dotacions HPP adaptada a la Llei, Títols III i IV. Veure fitxes de les unitats d'actuació o del sòl urbanitzable (Annex a les Normes).
- *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 Pla Territorial ha modificat tot el Títol VI del sòl rústic de les NS de Costitx, així com ha suposat la nova incorporació del capítol V, de Disposicions comuns en sòl urbà i urbanitzable.

Cal fer esment que, per qualitat de document enfocat a la seva aprovació definitiva, aquest equip ha treballat amb un document normatiu que refon totes les modificacions fetes i sol·licitades amb la normativa anterior vigent de Costitx, de manera que es pugui resoldre un únic document normatiu en el moment de la seva aprovació, fet que ajudarà a la facilitat d'aplicació i l'augment de la seva seguretat jurídica, però que, a la vegada, dificulta expressar particularment, petites modificacions o ajustos que s'hagin pogut anar resolent com a simple dinàmica de feina i amb intenció de resoldre el millor document possible.

## 1.7 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 la Revisió de les Normes Subsidiàries fou aprovat pel Ple de la Corporació en sessió ordinària de dia 1 de desembre de 2008. 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 8 d'abril de 2009.
- L'aprovació inicial de l'**Adaptació de les NS de Costitx** i el corresponent **Informe de Sostenibilitat Ambiental** s'aprovaren en el Ple de l'Ajuntament de dia 20 de juliol de 2009 i foren sotmesos al corresponent termini d'exposició pública de 45 dies hàbils (BOIB núm. 125 de 27/08/09).
- El 7 de juliol de 2010, la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, va **acordar la conformitat amb la Memòria Ambiental** de l'Adaptació de les NS de Costitx al PTI.
- Dia 26 d'abril de 2011 es va fer l'**aprovació provisional** i es va remetre la documentació al CIM.
- En data a 21 de maig de 2014 la CIOTUPH va acordar la **suspensió** de l'aprovació definitiva de l'Adaptació fins que s'esmenassin una sèrie de deficiències.
- El 12 de gener de 2015 es va fer una aprovació amb exposició pública del document amb les deficiències esmenades.

- Ara s'han introduït nous canvis en el document d'esmena de deficiències indicades a l'informe de la CIOTUPH, com a conseqüència de normativa sobrevinguda, resolució d'al·legacions o canvis de criteri **la documentació es va tornar a aprovar amb data de 23 de novembre de 2015 i es va exposar novament al públic.**
- **La present és la documentació que serà aprovada provisionalment** per a remetre novament a la CIOTUPH per a la seva aprovació definitiva.

## 1.8 AUTORIA TÈCNICA

Aquest document ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL.

L'equip que ha redactat el document està integrat pels següents membres:

- Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte superior, director del treball.
- Antoni Pons Esteva, geògraf.
- Maria Magdalena Pons Esteva, llicenciada en dret i en geografia.

Han participat també en la redacció dels documents:

- Martin Llobera O'Brien, biòleg
- Vicenç Guasp Vivó.

## **2 ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES. CRITERIS, OBJECTIUS I PROPOSTA**

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**

Tot seguit es fa una relació dels criteris i objectius generals adoptats en la present adaptació de les NS:

- Delimitar tots els àmbits de gestió necessaris per a ordenar els deures i drets dels sòls urbans pendents de consolidació.
- Estudiar les necessitats d'equipaments i infraestructures noves i adequar-ho a la planificació urbanística. També caldrà revisar la disponibilitat d'Espais Lliures Públics i proposar-ne la creació de nous o ampliació d'existents en cas que així es consideri.
- Revisar els límits de les qualificacions i classificacions 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.
- Estudiar les previsions de creixement residencial previstes en el PTM pel municipi de Costitx i avaluar quina proporció s'hauria de consumir per tal d'obtenir allò que el poble necessita.
- Reestudiar aquelles actuacions previstes en el planejament vigent i que per distints motius no s'han pogut executar.
- 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 CONSIDERACIONS DEL MODEL TERRITORIAL DE LES NS VIGENTS

Els objectius i criteris definits en l'Adaptació s'ajusten als del model territorial definit en el planejament vigent. En l'Adaptació s'ha apostat per mantenir el model proposat en el planejament vigent i s'ha continuat amb els mateixos criteris i objectius, afegint aquells criteris i determinacions de la legislació supramunicipal especialment del PTI. A continuació es detallen els principals punts sobre els quals es basava el model territorial proposat en el planejament vigent i el seu tractament a l'Adaptació:

### Sòl Rústic.

En la redacció del planejament del 2000 es va voler donar prioritat a la protecció del sòl rústic amb la finalitat de protegir-ne els valors paisatgístics i patrimonials.

- Per això es varen preveure qualificacions en sòl rústic com el Sòl Forestal Protegit i les zones d'Interès Paisatgístic. Les primeres es corresponien a zones forestals d'alzinars i pinars, així com els torrents, que es declaraven inedificables, les segones es corresponien a zones limítrofes de la zona protegida, amb un cert grau de protecció atès el seu valor paisatgístic i mediambiental.
- El planejament del 2000 també recollia elements patrimonials per a una correcta protecció dels mateixos.
- Finalment apostava per la creació d'infraestructures i equipaments que contribuïssin a desenvolupar i reforçar la identitat del territori

Des de la present adaptació es pretén donar continuïtat i reforçar les línies mestres i criteris del planejament vigent.

- Es pretén fomentar la protecció del sòl rústic, conservant les àrees delimitades en el planejament del 2000 amb diferents graus de protecció, i revisant-ne la delimitació en aquells casos que es consideri necessari, per tal d'ajustar el grau de protecció als valors ambientals i paisatgístics dels terrenys. I a més, s'incorporen les zones delimitades amb diferents graus de protecció pel PTI.
- S'incorpora el catàleg de patrimoni en la documentació de les NS, cosa que representa un major grau de protecció del patrimoni històric a la vegada que un tractament més adequat dels recursos patrimonials.
- S'aposta que desenvolupar aquelles infraestructures i equipaments necessaris per a millorar les dotacions. Especialment, infraestructures a l'exterior del nucli que permetin millorar la mobilitat a l'interior, vials o aparcaments, i equipaments i espais lliures que millorin la dotació de serveis per a la població local.

### Sòl Urbà.

Pel que feia al sòl urbà el planejament vigent se centrava, bàsicament, en el problema del trànsit. El fet d'existir un únic eix que travessa el poble de nord a sud, entre les carreteres Ma-3241 (Costitx-Inca) i la Ma-3121 (Costitx – Sencelles), fa que hi hagi molt de trànsit a l'interior del poble aliè amb el mateix, així mateix existeixen importants mancances d'aparcaments, atesa la configuració de carrers tradicionals no adaptats al



trànsit motoritzat. A tot plegat s'ha d'afegir el fet que per millorar i dotar de qualitat ambiental al centre, s'han tret els aparcaments de les places de la Mare de Déu i del Jardí, que s'han adequat per a l'ús i gaudi dels vianants i expulsant-ne el trànsit de vehicles, i convertint-les en autèntics espais lliures.

Com a conseqüència d'aquests problemes en el planejament del 2000 es va plantejar l'execució d'un vial per l'est del nucli, que a la vegada acolliria aparcaments, tot plegat per millorar la mobilitat motoritzada de l'interior del nucli.

Des d'aquesta adaptació s'aposta per continuar amb el model que varen iniciar les NS del 2000, amb el sentit de millorar la mobilitat, amb vials i aparcaments que descongestionin el centre. Es proposen així millores de les connexions existents i nous sistemes generals en sòl rústic amb la finalitat indicada. I també s'aposta per millorar la dotació d'equipaments i espais lliures públics amb l'objecte de millorar la qualitat ambiental del nucli.

Les NS del 2000 també tenien entre els principals objectius la protecció del patrimoni històric i el foment de l'activitat cultural amb equipaments adequats. Aspecte que queda plenament incorporat amb l'adaptació amb el recull del catàleg de patrimoni definitivament aprovat i adaptat al PTI i amb el manteniment i millora de qualificacions d'equipaments.

## 2.3 L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

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

- **Es replanteja l'ordenació a l'àmbit de la via de circumval·lació**, com a conseqüència de reestudiar les actuacions que ja estaven previstes en el planejament vigent i que finalment no s'han executat.

Arran de la Llei 7/2012, disposició transitòria primera, els terrenys que al mes de juny de 2015, estaven classificats com a sòl urbà, i es trobaven en situació de sòl rural, varen passar a tenir la classificació de sòl urbanitzable.

Arran de la cartografia i els estudis elaborats per tal de determinar l'estat d'execució dels serveis i de consolidació de l'edificació en el nucli de Costitx, es pot concloure que l'àmbit de sòl urbà de la via de circumval·lació es troba en situació de sòl rural i per tant s'ha de recollir com a sòl urbanitzable.

Es planteja com a un sector urbanitzable directament ordenat, per tal de donar compliment al previst al disposició transitòria primera de la Llei, 7/2012.

### Justificació de la necessitat de classificació de sòl urbanitzable.

- Aconseguir sòl de reserva per a nous habitatges per a satisfer les necessitats a mitjà i llarg termini. El termini de vigència d'unes NS pot ser de prop de 12 anys, això implica que s'ha de reservar sòl suficient per cobrir les necessitats de demanda de sòl per a nous habitatges per aquest període de temps. No es planteja tot el creixement del PTM precisament perquè en sòl urbà de moment hi ha suficient reserva per a cobrir les necessitats a curt i mitjà termini.



Al 2013 a Costitx hi havia 1.192 habitants segons xifres de l'IBESTAT. A continuació es fa una projecció de població a 5, 10 i 15 anys a partir de la població del 2013.

- **Població del municipi segons padró municipal de 2013: 1.192 habitants.**
- **Projeccions a 5 i 10.** Fórmula utilitzada (creixement exponencial amb factor constant):

$$P_{i+n}=P_i(1+Tc)^n$$

On

$P_i$  Població existent al iniciar el període i.

$P_{i+n}$  Població que hi haurà en n anys.

Tc Taxa de creixement

n número d'anys

$$P_{5 \text{ anys}} = 1.192(1+0,018)^5 = \mathbf{1303}$$

(Tc calculada pel municipi de Costitx a partir del període 2003-2013

Pi: 1.192, n: 5 anys).

$$P_{10 \text{ anys}} = 1.192(1+0,018)^{10} = \mathbf{1.424}$$

(Tc calculada pel municipi de Costitx a partir del període 2003-2013

Pi: 1.192, n: 10 anys).

$$P_{15 \text{ anys}} = 1.192(1+0,018)^{15} = \mathbf{1.558}$$

(Tc calculada pel municipi de Costitx a partir del període 2003-2013

Pi: 1.192, n: 15 anys).

Segons aquestes dades en 15 anys la població podria ser de 1.558 habitants si es dóna el mateix creixement que el que hi ha hagut entre 2003 i 2013.

S'ha fet un estudi del sòl urbà vacant del municipi, a partir de la cartografia de qualificacions de sòl urbà, l'ORTOFOTO de SITIBSA del 2012 i treball de camp. El resultat és el mapa informatiu de consolidació de l'edificació PI-7, que acompanya la documentació. El sòl vacant del municipi, amb la nova ordenació podria una població de:

	Superfície ocupable (m²).	IIU	Habitatges	Habitants
Urbanitzable			12	36
CA	658	100	7	21
IA	910	120	8	24
IB	150	120	1	3
EB	1837	400	5	15
EA	3881	400	10	30
<b>Total</b>			<b>43</b>	<b>129</b>

Així doncs, es podrien acollir fins a 129 habitants dins aquest sòl vacant. Ja s'ha inclòs el creixement del sector urbanitzable. El creixement de població previst segons les projeccions per a 15 anys podria ser acollit per el sòl vacant. La resta podria ser assumit pel sòl urbà consolidat. De fet, la capacitat de població de tot el municipi és de 1521 habitants i la capacitat màxima prevista per 15 anys és de 1.558 habitants, amb la qual cosa les dues xifres són gaire bé equivalents.

Per tant, el sector es justifica per la necessitats de nou sòl destinat a usos residencial per acollir la població prevista durant el termini previst de vigència del planejament.

- Aconseguir sòl per a destinar a sistema general viari. S'inclou dins l'àmbit del sector part del sistema general viari SG-INF-6, que haurà de ser cedit. En aquest sistema general, existent al planejament vigent, hi ha previstos també aparcaments que permeten millorar la dotació i satisfer les necessitats que s'apuntaven en apartats anteriors.

Justificació de la ubicació i delimitació de sòl urbanitzable. El sector es correspon a terrenys classificats com a sòls urbans en el planejament anterior i que arran de la Llei 7/2012 han quedat amb qualificació de sòl urbanitzable. La delimitació del sector es correspon amb aquells àmbits que no tenen la urbanització consolidada per l'edificació.

No obstant això, es reclassifica a rústic la parcel·la que quedava més al nord de l'àmbit, perquè una part del vial al qual donarà façana és de vianants, i per l'escassa superfície i entitat de la mateixa. Al final aquesta porció de 232 m<sup>2</sup> es qualifica com a AT-H.

Justificació de l'ordenació proposada. L'ordenació del sector URB-01 s'ajusta al previst a l'article 4.2a, de la Llei 7/2012. Així es preveu que com a mínim el 50% ha de ser de cessió de dotacions.

Les NS actuals preveuen un vial que enllaça el carrer del Caps de Bou a l'altura del de les Germanes de la Caritat amb la carretera Ma-3241. Per aconseguir aquest vial es va classificar nou sòl urbà residencial per consolidació, que fins a hores d'ara no s'ha executat.

Una part important dels terrenys en qüestió, tot i tenir la classificació de sòl urbà manté intactes les condicions rurals, ja que finalment no s'ha executat la urbanització. Passat un període de temps relativament considerable, no s'ha executat l'actuació prevista en aquest àmbit com a conseqüència de la dificultat en la seva gestió.

La proposta actual és la d'ordenar el creixement mitjançant la creació d'un sector urbanitzable directament ordenat. En aquesta adaptació es proposa resoldre aquest àmbit de manera que les connexions previstes siguin les més adients pels interessos del poble i la seva obtenció es pugui fer a càrrec de la junta de compensació.

A part de les modificacions en la gestió de l'àmbit s'introdueixen també canvis en l'ordenació:

- Reordenació del viari de l'àmbit:

- S'ha modificat l'ordenació per incloure un nou vial que va paral·lel a la ronda amb una secció de 6 metres, l'estàndard en el nucli de Costitx. La modificació es fa per tal de millorar la connectivitat i dotar l'àmbit d'un vial més ampli al que puguin tenir accés directe els solars. Els vials prevists al planejament vigent tenen unes seccions petites que dificulten la possibilitat de preveure accessos a garatges o la possibilitat d'aparcaments a vial.
- Dels tres vials perpendiculars al vial de ronda prevists al planejament vigent se'n mantenen dos, el que connecta amb la plaça del Jardí (el més meridional) i el que connecta amb el carrer Margalida Cativa (el més septentrional).

El central dels tres, finalment, s'ha eliminat, perquè la seva obertura implicava l'afectació a un element catalogat, CO-85, i a més no era necessari per al bon funcionament de l'àmbit.

Dels altres dos, el més septentrional, es deixa en el seu tram que connecta amb la via de circumval·lació com a vial per a vianants, atès el desnivell de la zona. Les cotes d'aquest tram de vial van dels 125,5 m a l'altura del vial de circumval·lació, als 130,5 m, a l'altura del vial transversal projectat. Això suposa un desnivell de 5 metres, per un tram que té una longitud de 14m, per tant un pendent del 35%, molt elevat per poder veure un accés per a vehicles. Com que es preveu un accés per a vianants es deixa amb una secció de 3m, suficient per la seva funcionalitat.

El vial sud queda així com a l'únic accés per vehicles des de la ronda. Les cotes van des dels 125,8m a l'altura de la via de circumval·lació, fins als 132m a l'altura del vial transversal. Això suposa un desnivell de 6,2 m, i la longitud del tram és de 31 metres, amb la qual cosa el pendent serà del 20%.

- S'ha incrementat lleugerament la secció dels vials ja prevists al planejament vigent, en el mateix sentit que el que s'apuntava al paràgraf anterior, per fer-los més viables i facilitar-ne la mobilitat. En el planejament vigent les seccions dels tres vials, de nord a sud, eren de 5,5 m, 5 m i 3 m. Amb la nova ordenació tots els vials proposats passaran a tenir una secció de 6 metres, excepte el destinat a vianants. Facilitant el pas dels cotxes i la possibilitat d'aparcaments a vial.
- El sector tindrà doncs, un accés per vehicles des de la ronda i dos des del nucli. Suficient per donar sortida al trànsit que pugui generar, que, en principi, no serà més que els dels veïns del nou sector

Els el planejament vigent hi ha prevists 432 m<sup>2</sup> de vials a l'àmbit. Amb la nova ordenació prevista hi ha una superfície destinada a vials a tot l'àmbit de 935 m<sup>2</sup>. Així doncs, s'ha incrementat la superfície de vials a tot l'àmbit en 503 m<sup>2</sup> aproximadament.

- Es modifica la qualificació de l'àmbit per passar-la de Residencial Intensiva B a Residencial Extensiva C. La qualificació Extensiva C és

una qualificació que s'ha introduït en aquesta adaptació i que substitueix la Intensiva B que preveia el planejament vigent per aquest àmbit, ateses les característiques especials que té. Afecta tots els terrenys que queden entre el nucli consolidat i la nova via de ronda. L'objectiu principal d'aquesta qualificació, com ja ho era de la Intensiva B, és el de salvaguardar la imatge i les visuals del poble, en aquest indret. A continuació es comparen les principals característiques de la qualificació del planejament vigent IB i de l'adaptació EC, perquè es comprovi que els objectius perseguits són els mateixos en ambdues i si de cas amb la nova ordenació es pretén encara millorar les visuals i reduir l'edificabilitat.

Condicions de solar. Es mantenen com la façana i la parcel·la mínimes. 200 m<sup>2</sup> de parcel·la mínima i 8 metres de façana.

El número d'habitatges resultant en el planejament anterior era de 16, el número d'habitatges previst ara serà de 12.

Les condicions d'altura es rebaixen. A l'IB es preveia una altura total de 11 metres i la reguladora de 6,5m + 2,7m, aquesta alçada correspon a soterrani, planta baixa, planta pis i planta segon pis. A l'EC l'altura total passa a ser de 9 m i la reguladora de 7m, correspon a soterrani, planta baixa i planta pis.

A la IB del planejament vigent s'admet l'habitatge en versions unifamiliar i plurifamiliar, excepte en les plantes soterrani. A l'EC, només s'admet l'habitatge unifamiliar entre mitgeres i alineat a vial.

A l'IB del planejament vigent s'admet l'ús corresponent a activitats i instal·lacions complementàries, i també l'ús industrial es permet per a tallers i indústries artesanies. A la qualificació EC no es permeten els usos anteriors.

A més de tot l'anterior les condicions d'ambient i estètica per a la zona Extensiva C seran les mateixes que per a la zona de Casc Antic

Tots els canvis i mesures anteriors afavoreixen la integració amb l'entorn i al nucli de Costitx, i es redueixen aprofitaments i edificabilitats.

#### Motivació de la classificació com a sòl urbanitzable ordenat

Finalment es preveu que el sector urbanitzable sigui directament ordenat, atès que es compleix el previst a l'article 4 de la Llei 7/2012 i article 40 de la Llei 2/2014.

#### Article 4 (Llei 7/2012)

2. El planejament urbanístic municipal pot distingir en aquesta classificació de sòl entre:

a) Sòl urbanitzable directament ordenat, que s'integra pels terrenys que, bé per la seva reduïda dimensió o bé perquè es destinen predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura, siguin ordenats de manera detallada pel planejament urbanístic municipal corresponent. En aquests casos, almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si escau, dels sistemes generals adscrits, haurà de destinar-se a usos dotacionals o d'infraestructures o a terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 8 i 9 d'aquesta Llei, i aquestes reserves, totes de cessió obligatòria i gratuïta, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

El nou sector preveu un 53,35% del l'àmbit que es destina a infraestructures (vials). Per tant, es compleix amb el que prescriu l'apartat 2 de la llei i aquestes reserves substitueixen les que preveu la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

- **Aconseguir un nou vial entre els carrers Ramon Llull i l'Estrella, com a perllongació del carrer des Molins.** Es preveu un vial nou d'una amplada de 9 metres. La finalitat de la modificació és millorar la mobilitat motoritzada a l'interior del nucli de Costitx, enllaçant els carrers Ramon Llull i Estrella i prolongant el carrer des Molins. Conjuntament amb el sistema general viari en sòl rústic que hauria d'enllaçar el carrer Ramon Llull amb el Cemenetiri formen una variant alternativa a la mobilitat en el costat nord-oest del nucli. Així sense modificar l'estructura viària existent i amb les mínimes intervencions possibles, en aquest àmbit del nucli s'aconsegueixen accessos alternatius que milloraran la mobilitat.

El vial s'obtindrà mitjançant una actuació aïllada per expropiació (AA-3) i no s'hi preveuen serveis.

- **Nova ordenació de la zona de sòl urbà consolidat entre els carrers de la Balanguera, Costa i Llobera, Sant Sebastià i de sa Garriga.** Es tracta de terrenys transformats per la urbanització.
  - Des del punt de vista de l'ordenació dels carrers. Es tracta de sòl urbà ja existent, corresponent a la prolongació de tres carrers: Costa i Llobera, Sant Sebastià i Balanguera. Es preveu un nou carrer entre el Costa i Llobera i el Balanguera, que es disposa paral·lel al Sant Sebastià. Respecte del planejament vigent, l'ordenació és, si fa no fa, la mateixa, però amb les següents modificacions:
    - S'han ampliat les seccions dels carrers. En el planejament vigent eren de 5 metres el Sant Sebastià i el Costa i Llobera, i 7 metres el Balanguera. Amb la nova ordenació les seccions són de 8 metres el Sant Sebastià i el Costa i Llobera i 7,5 el Balanguera. La secció s'ha ampliat amb l'objecte de millorar la mobilitat en aquest àmbit de poble, de manera que els carrers siguin aptes pel trànsit motoritzat i puguin allotjar aparcaments.
    - Es crea un nou carrer entre el Costa i Llobera i el Balanguera, que es disposa paral·lel al Sant Sebastià, amb una secció de 7 metres. D'aquesta manera s'evita que el carrer Balanguera acabi en un cul-de-sac, cosa que dificultaria la mobilitat de l'àmbit.
    - Es modifica lleugerament el traçat del carrer Balanguera perquè al planejament vigent era erroni. Tot el carrer Balanguera a la cartografia del planejament vigent estava desplaçat cap al nord. S'ha ajustat perquè l'ordenació sigui coherent amb la connexió amb els carrers existents.

En definitiva es proposa un traçat dels carrers més adequat a les necessitats de la mobilitat interna de la zona i la connexió amb els carrers existents. A més, s'incrementa la superfície de vials i tot plegat suposa una millora en la infraestructura viària de l'àmbit.

- Des del punt de vista de l'ordenació de l'espai restant. Es mantén de manera general una zonificació residencial extensiva, però s'introdueixen les següents modificacions:
  - A la confluència dels carrers de Sant Sebastià i carrer de Caps de Bou es preveu un petit espai lliure públic de 146 m<sup>2</sup>. Així es disposarà d'un petit espai que dotarà de qualitat aquesta entrada del poble. La intervenció a la zona es completa amb la protecció d'un mur catalogat, fitxa del catàleg CO-110, aquesta manera és justifica encara més la proposta realitzada atès que amb l'espai lliure públic s'aconsegueix la protecció del mur.
  - Just contigu en aquest espai lliure públic es preveu la requalificació d'una parcel·la de terreny de 290 m<sup>2</sup> com a Casc Antic, substituint l'extensiva prevista en aquest indret al planejament vigent. Amb aquesta requalificació s'aconsegueix que la façana que doni a la nova plaçeta tenguin la mateixa tipologia d'edificació que l'existent a l'altre costat del carrer Caps de Bou. Els terrenys en qüestió i els de l'espai lliure públic indicat abans en el planejament vigent tenen la qualificació de residencial extensiva A. S'ha aprofitat per suavitzar la falca que suposava aquesta parcel·la en la trama urbana, requalificant una part de la mateixa com a Espai Lliure Públic i la resta com a Casc Antic igual que la resta de solars que donen a aquesta intersecció. Amb l'objecte que al carrer Sant Sebastià, aquesta nova ordenació no comporti una situació en la qual totes les edificacions estiguin reculades respecte del carrer, excepte aquesta, es preveu una alineació de la façana diferent. S'ha introduït una alineació de 5 m des del carrer Sant Sebastià en aquesta parcel·la qualificada com a Casc Antic, d'aquesta manera totes les edificacions del carrer tendran la mateixa reculada i el resultat serà més homogeni.
  - La resta de terrenys de l'àmbit que tenien la qualificació de residencial extensiva A, mantenen la mateixa qualificació.
  - Els terrenys que en el planejament vigent tenien qualificació de serveis (19) han passat a tenir qualificació d'Extensiva A. Aquesta era una zona destinada al planejament vigent a usos terciaris, comercials públics o privats. S'ha considerat que per als usos de serveis no és necessari disposar d'una parcel·la, perquè aquests usos són possibles altres zones de sòl urbà, i a més, així és com sempre ha estat al poble, en què aquests usos de serveis estan mesclats dins el casc amb els usos residencials. En conseqüència aquesta parcel·la passarà a tenir la qualificació residencial extensiva A, igual que la resta de parcel·les de l'àmbit, on hi ha permès l'ús.
- Com a conseqüència de tots els canvis indicats als apartats anteriors, s'han produït els següents canvis en les superfícies i aprofitaments, a l'àmbit, que s'indiquen a continuació:



	NS 2000	Adaptació al PTI
<b>Superfícies (m<sup>2</sup>)</b>		
<b>Usos lucratiu</b>	<b>4.999</b>	<b>4.154</b>
Zona Extensiva A	3.284	3.868
Casc Antic		286
Serveis	1.715	
<b>Usos no lucratiu</b>	<b>1.415</b>	<b>2.260</b>
ELP		146
Vials	1.415	2114
<b>Total</b>	<b>6.414</b>	<b>6.414</b>
<b>Edificabilitat</b>		
Zona Extensiva A	3.284 (1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	3.868
Casc Antic		572
Serveis	1.372 (0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
<b>Total</b>	<b>4.656</b>	<b>4.440</b>
<b>Habitatges</b>		
Zona Extensiva A	8	9
Casc Antic		2
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

Així doncs, s'han incrementat les cessions, s'ha reduït l'edificabilitat i com a conseqüència del canvi de serveis a residencial, s'han incrementat en 3 el número d'habitatges sortints.

- **Reclassificació a sòl rústic de la zona de sòl urbà no consolidat entre els carrers de la Balanguera, Costa i Llobera, Sant Sebastià i de sa Garriga.** Es tracta de terrenys no transformats per la urbanització i que amb la present adaptació es reclassifiquen a sòl rústic amb qualificació d'Àrea de Transició de Creixement (2.020 m<sup>2</sup>).

En funció de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, els terrenys en qüestió, que es troben contigus al camí de sa Garriga, i que es troben en situació de sòl rural, han passat a quedar classificats com a sòl urbanitzable a partir del juny de 2015. Atesa l'escassa dimensió de l'àmbit, la seva escassa viabilitat i la no necessitat de nou sòl per a destinar a ús residencial, s'ha optat per la seva reclassificació a sòl rústic dels terrenys.

- **Reclassificació a sòl rústic de la zona de sòl urbà no consolidat a la prolongació del carrer de sa Creu.** Es tracta de terrenys no transformats per la urbanització i que amb la present adaptació es reclassifiquen a sòl rústic amb qualificació d'Àrea de Transició de Creixement (547 m<sup>2</sup>).

En funció de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, els terrenys en qüestió, que es troben contigus a la prolongació del carrer de sa Creu, i que es troben en situació de sòl rural, han passat a quedar classificats com a sòl urbanitzable a partir del juny de 2015. Atesa l'escassa dimensió de l'àmbit, la seva escassa viabilitat i la no necessitat de nou sòl per a destinar a ús residencial, s'ha optat per la seva reclassificació a sòl rústic dels terrenys. Els terrenys que es troben contigus al carrer del rei Jaume I, en canvi mantenen la seva classificació de sòl urbà amb la qualificació d'Intensiva Alta.

- **Ampliació de la secció del carrer de perllongació del de sa Creu.** Es tracta d'un àmbit ja considerat com a sòl urbà en el qual es preveu l'ampliació d'un

vial mitjançant una actuació aïllada. Aquest carrer permetrà enllaçar el vial que es disposa en sòl rústic entre el carrer Ramon Llull i el cementiri i el carrer del Rei Jaume I. Es millorarà així la connectivitat en aquest àmbit del poble. Aquesta actuació justifica el seu interès general per la necessitat de millorar la mobilitat motoritzada per l'oest del nucli, i lligada a la qualificació del sistema general viari en sòl rústic entre el carrer Ramon Llull i el Cementiri.

Es proposa l'actuació com a actuació aïllada, AA-2. La secció del vial resultant serà de 6 metres, front als escassos 3 metres que té el vial vigent. S'ha proposat aquesta secció per poder destinar al vial al pas de vehicles i a l'hora mantenir secció de vial estàndard del nucli de Costitx, a més el carrer sa Creu que és el que es prolonga ja té aquesta secció.

- **S'inclou l'índex d'intensitat residencial**, segons les condicions incloses en una modificació puntual que finalment no se va aprovar. En casc antic es preveurà un habitatge cada 100 m<sup>2</sup> de solar ocupat i en intensiu, 1 habitatge cada 120 m<sup>2</sup>. Es tracta d'índexs que s'ajusten a les necessitats d'un poble com Costitx. Aquests índexs donen una tipologia de construcció unifamiliar entre mitgeres, o com a molt de dos habitatges per solar en planta baixa i pis.
- **Es classifica com a sòl urbà part de l'aparcament del cementiri municipal (124 m<sup>2</sup>) i es qualifica com equipament-cementiri.** En el planejament vigent només es recull per error una franja molt petita d'aquest vial en sòl urbà i deixa una part fora. Amb l'adequació de la cartografia del planejament a la cartografia de SITIBSA i fent servir les ORTOFOTO de l'àmbit es pot veure clarament com aquest espai és més gran del que es dibuixava al planejament de l'any 2000. A la fotografia aèria de l'any 1989 ja es pot comprovar com els límits són tal com es delimiten ara i no com ho va delimitar el planejament de l'any 2000. A més, s'aprofita l'avinentesa per a qualificar tot l'aparcament com a equipament cementiri, així queda un àmbit més coherent, atès que l'aparcament és en si mateix una part del cementiri. La modificació del límit de sòl urbà així només s'ha d'entendre com un ajustament i una correcció de la cartografia del planejament anterior, que a més té un interès general.



**Ortofoto 1989 (IDEIB- SITIBSA)**



- Es reordenen els espais lliures públics del sòl urbà de Costitx, amb l'objecte d'aconseguir-ne de nous. Es mantenen els tres existents, un dels quals s'amplia, i se'n creen de nous. Se situen a terrenys que ja són propietat municipal o s'aconsegueixen per expropiació.

- i. **Requalificació d'un solar situat al carrer des Molins com espai lliure públic.** En el carrer des Molins hi ha dos solars que estan consolidats per l'edificació, amb dos molins catalogats, es proposa amb aquesta modificació qualificar com espai lliure públic el solar que queda enmig dels dos solars anteriors amb l'objecte de preservar l'entorn i millorar de qualitat l'àmbit.

Aquest espai al catàleg de patrimoni queda incorporat a l'entorn de protecció del dos molins MO-2 i MO-3. D'aquesta manera el que s'aconsegueix, és un espai lliure que permetrà preservar l'estat de l'entorn i fins i tot millorar-lo. No es permeten noves edificacions que puguin afectar les visuals dels molins i s'aconseguirà un espai públic perquè la gent en pugui gaudir. Queda demostrat així l'interès general de l'actuació.

L'ELP s'aconseguirà mitjançant expropiació, aspecte que queda recollit a l'estudi econòmic i financer i a la memòria de sostenibilitat econòmica.

- ii. **S'amplia l'ELP de la plaça del Jardí**, incorporant la part del viari que s'ha tractat específicament per a vianants. Aquest espai ja està adequat com espai lliure.
  - iii. Es crea un nou **ELP a la plaça de la Mare de Déu**, fins ara qualificat com a vial. Aquest espai ja està adequat com espai lliure.
  - iv. Es crea un nou espai a la cantonada dels carrers Penya i Lluna. Aquest espai ja està adequat com espai lliure.
  - v. Es crea un nou espai a la cantonada dels carrers Major i Joan Miró. Aquest espai ja està adequat com espai lliure.
  - vi. Es crea un nou espai a la cantonada dels carrers Caps de Bou i Sant Sebastià, a un solar de propietat municipal.
- **Qualificació de la zona d'equipaments situada entre els carrers Arnau de Santacilla, carrer del Sol i carrer Major.** En concret, es delimita el Convent de les Monges Franciscanes com a equipament sociocultural i es crea un nou equipament assistencial que acollirà el centre de dia, al carrer Convent. Es tracta de dos espais públics que tenen vocació d'equipaments, i per aquest motiu se n'ha modificat la qualificació, passant de residencial Casc Antic a equipaments.
- Un d'ells l'equipament sociocultural ocupa l'element catalogat del Convent. L'altre ocupa la parcel·la contigua també pública.
- D'aquesta manera es millora la dotació d'equipaments del nucli de Costitx i s'aprofiten dos espais públics disponibles per aconseguir-ho.
- S'han ajustat els límits a la cartografia 1:1000 de SITIBSA i a l'ORTOFOTO de 2012, de manera que l'ordenació sigui la més coherent possible i per

preservar, en tot cas, la trama existent. Un exemple d'això és l'ajustament d'un carreró al carrer Lluna.

- Al carrer Rafel Horrach Can Font es qualifica com equipaments i vial (per a vianants) l'única parcel·la que al planejament vigent tenia la qualificació de EB. Es tracta d'una parcel·la rodejada per equipaments i que la seva vocació és clarament la de ser equipament. La requalificació a vial, a més, permetrà l'accés directe als terrenys del nou sistema general d'espais lliures i a l'equipament esportiu que es preveu amb el sector urbanitzable del camí de sa Garriga. D'aquesta manera l'ordenació en aquest àmbit del nucli és molt més coherent des d'un punt de vista urbanístic. La part de la parcel·la qualificada com equipament permetrà satisfer les necessitats d'ampliació de l'equipament existent i el pas, constituirà l'accés directe per a vianants a l'àrea dotacional del sud.
- S'han revisat i actualitzat les condicions d'edificació dels aparcaments vinculats a l'edificació, segons la legislació aplicable.
- **Classificació d'un sector urbanitzable directament ordenat per a usos dotacionals, al sud del nucli, entre la zona d'equipaments i el camí de sa Garriga.**

Una de les principals mancances del municipi és la no disponibilitat d'un pavelló poliesportiu cobert, per això des d'aquesta adaptació de les NS al Pla Territorial de Mallorca es vol fer una reserva de sòl per a destinar-lo a equipament esportiu. La manca d'espai en el sòl urbà existent per acollir un equipament d'aquestes dimensions i la necessitat d'ubicar-lo vora la resta d'equipaments esportius, ens porten a la necessitat d'haver de transformar sòl rústic per a qualificar el sistema general.

Pels criteris i requeriments indicats, especialment pel fet que s'haurà de transformar sòl rústic (per les dimensions requerides) i perquè es disposi contigu a l'actual zona d'equipaments, no existeixen moltes possibilitats d'ubicació. De fet, només es podrien plantejar dues alternatives, una l'escollida finalment vora el camí de sa Garriga, l'altra a l'altre costat, contigu a la carretera Ma-3121.

A la zona oest, s'hi podria accedir carretera Ma-3121. Té un mur catalogat que travessa la zona. El fet de que el principal accés hagi de ser per la carretera implica l'afecció a les servituds.

A la zona est existeix un mur catalogat que afecta parcialment part del límit al camí de sa Garriga, però no afectaria l'equipament. L'accés en cotxe es podria fer des del camí de sa Garriga però es podria preveure una connexió, un pas per a vianants entre l'escola i la resta d'equipaments.

Des d'un punt de vista de les cobertures del sòl o de la topografia les condicions són molt semblants a les dues alternatives. Per tot plegat finalment s'ha elegit l'opció est. A l'apartat 2.9 d'aquesta memòria es fa un estudi de les alternatives.

S'ha delimitat en aquest document una superfície d'aproximadament **11.300 m<sup>2</sup>** per a destinar-la a un sector urbanitzable directament ordenat per a usos dotacionals, en part per al sistema general d'equipament esportiu i en part per

satisfer les necessitats de nous sistemes generals d'espais lliures públics que necessita el poble.

En el sector urbanitzable, pel Sistema General d'equipament esportiu es reserva una superfície de 4.098 m<sup>2</sup>. Pel Sistema General d'Espais Lliures Públics es reserva una superfície de 6.242 m<sup>2</sup>. La resta, 960 m<sup>2</sup>, es destina a reserva viària per adequar el camí de sa Garriga, amb la finalitat de deixar un vial que sigui funcional i permeti els girs.

Es proposa la disposició de l'SGEL entre la zona d'equipaments actual al sud del nucli urbà i el nou equipament que es disposaria contigu al camí de sa Garriga. D'aquesta manera l'espai lliure actuarà a manera de falca verda entre les dues zones d'equipaments i en facilitarà l'accés a peu des del centre del poble. Es concep a més com un espai d'oci que permetrà a més usos esportius a l'aire lliure, sense edificació.

Per la seva banda l'equipament es situaria contigu al camí de sa Garriga, i així es facilitaria l'accés al mateix, amb vehicle privat, a través del camí de sa Garriga. El vial que dona façana a l'equipament tindrà una secció de 12,5 metres, cosa que permet dos carrils (6m) de circulació en el front de l'equipament, una voravia en el costat de l'equipament (2m) i 4,5 metres més per a facilitar girs. Els aparcaments es podrien permetre a l'interior de la parcel·la de l'equipament.

Un equipament d'aquest tipus requereix una superfície elevada i per tant resulta impossible trobar solars en el sòl urbà vigent que s'hi puguin destinar. A més, per l'ajuntament és completament inassumible adquirir terrenys urbans mitjançant expropiació. Per altra banda, els terrenys del nou sector urbanitzable són de titularitat pública, la qual cosa permet executar el sector sense sistema.

La ubicació escollida per a l'equipament s'ajusta als següents tipus de criteris:

- Accessibilitat. Que l'equipament se situï de manera contigua al sòl urbà vigent, d'aquesta manera s'estalviaran desplaçaments. Si la zona d'equipaments es disposa contigua al nucli, els habitants de Costitx es podran desplaçar a peu a les noves instal·lacions.
- Proximitat d'equipaments existents. Si els nous equipaments es disposen vora els ja existents permetrà estalviar desplaçaments, així els alumnes de l'escola podran fer servir l'equipament esportiu sense necessitat de massa mobilitat.

Es localitza al sud del nucli urbà, en una zona qualificada com AT-H pel PTM.

- **Reordenació de l'accés a la ronda des del Carrer Caps de Bou a l'altura de l'escola vella.** En el planejament vigent es preveia un vial d'una secció de 12m a obrir des del carrer dels Caps de Bou que connectava amb el vial de ronda. La resta dels terrenys de l'àmbit pertanyents a l'escola vella quedaven qualificats com a Espai Lliure Públic.

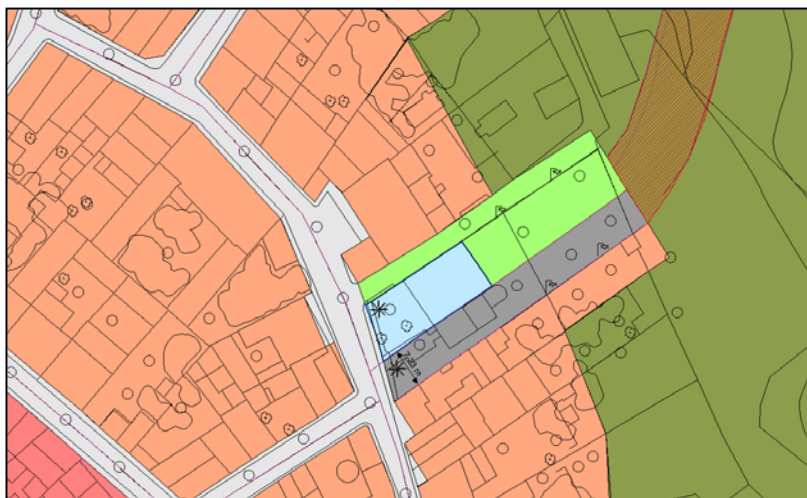


Amb la finalitat de donar una connexió adequada al vial de ronda i mantenir l'edifici antic de l'escola vella com a equipament municipal, i així mantenir unes instal·lacions que poden donar servei encara al poble, es proposa una reordenació de tot l'àmbit.

A l'extrem sud-est es manté el vial que dona accés motoritzat a la via de ronda, però reduint la seva secció fins a 7,23m, com a conseqüència de l'execució del vial es derruirien les dependències annexes a l'escola vella, de més recent construcció. Aquest vial permetria l'accés a la ronda amb dos carrils de circulació rodada. A l'extrem nord-oest de l'àmbit, això és pel nord de l'escola, es preveu un pas, qualificat com a ELP, de 4m d'amplada que es destinarà a trànsit de vianants i que enllaçarà amb la voravia per a vianants que es faria al vial de ronda. Així es mantendria un accés funcional al vial de ronda tant rodat com per a vianants, i es deixaria en mig dels dos vials la part de l'escola vella que quedaria qualificada com a equipament. Així mateix, els terrenys que no estan ocupats per l'escola vella mantendrien la qualificació d'ELP. A la següent taula es fa la comparació de les superfícies en el planejament vigent i en el planejament en tramitació:

	<b>NS2000</b>	<b>Adaptació PTI 2016</b>
Vial	641 m <sup>2</sup>	407 m <sup>2</sup>
ELP	498 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Equipaments		232 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1.139 m<sup>2</sup></b>	<b>1.139 m<sup>2</sup></b>

## Taula de superfícies



## 2.4 L'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Les principals actuacions realitzades al sòl rústic de Costitx 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.

S'han mantingut les categories de sòl rústic del planejament vigent que implicaven graus de protecció per sobre del normal, tal com queda explicat a l'apartat d'adaptació al PTM.

A més, s'ha ampliat la superfície destinada a àrea d'interès paisatgístic amb l'objecte d'adequar el planejament a la norma 23 del PTM i protegir aquells espais mereixedors d'una major protecció. S'han inclòs en aquesta categoria molts terrenys que en el planejament vigent tenien règim general i s'ha mantingut la parcel·la mínima per habitatges unifamiliars aïllats de 28.412 m<sup>2</sup>. Els terrenys escollits per formar part d'aquesta nova categoria es corresponen als espais amb usos agrícoles, predominantment, i naturals que queden entre les Àrees d'Alt Nivell de Protecció, Sòl Rústic Protegit-Forestal i el Sòl de Règim General Forestal de la Serra de l'Antigor. Es tracta d'una zona de destacat valor paisatgístic i visual que mereix un grau de protecció superior amb la finalitat de protegir els elements i recursos que l'integren.

- 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:
  - Equipament públic esportiu de sa Comuna.
  - Equipament cultural (observatori astronòmic).
  - Infraestructura. Serveis comunitaris (depuradora). Es mantenen com a sistema general d'infraestructures els terrenys de l'actual depuradora
  - Infraestructura. Dipòsits d'aigua potable.
  - Infraestructura. Pou d'aigua potable.
  - Infraestructura. Sistema viari ronda de Costitx. S'aprofita

i nous:

- Sistema general d'Espai Lliure Públic del Cementiri
  - Infraestructura. Sistema viari. Connexió carrer Ramon Llull i cementiri.

Els nous equipaments i infraestructures queden justificats a l'apartat corresponent a sistemes generals.

- Al sòl rústic es preveu la regulació de les construccions agrícoles i habitatges amb mesures que fomentin la seva integració a l'entorn rural.



## 2.5 L'ORDENACIÓ DELS SISTEMES GENERALS

- La mobilitat en el nucli de Costitx és un altre dels problemes que cal afrontar des d'aquesta adaptació, i per això s'hauran de preveure mesures. Els nuclis tradicionals com és el cas de Costitx presenten moltes dificultats per a l'ús de l'automòbil, l'existència de carrers estrets en el casc antic dificulta el trànsit d'automòbils i el seu estacionament, per això cal preveure des del planejament mesures que ajudin a descongestionar aquests àmbits. En el cas concret de Costitx, a més, les dues principals vies de comunicació, la carretera Ma-3121 (a Sencelles) i la Ma-3241 (a Inca), travessen el nucli, de manera que tot el trànsit que va d'una a l'altra ha de passar obligatòriament per dins.

Per a donar resposta a aquestes dificultats es proposa des d'aquesta adaptació l'obertura de vials, alguns dels quals, com la via de circumval·lació ja prevista al planejament vigent, es podran destinar en part a aparcaments.

- Es proposa **l'obertura d'un nou sistema general viari en sòl rústic** que connectarà el carrer Ramon Llull amb el carrer de Rei en Jaume I, a l'altura del cementiri. Aquest vial d'una longitud aproximada de 245 metres permetrà descongestionar el trànsit que per dins el nucli es dirigeix fins a la zona del cementiri cap al camí de Binissalem. Aquest vial permetrà descongestionar el viari del nucli en sentit oest i s'unirà així al vial ja previst en el planejament vigent i que preveu desviar el trànsit entre les carreteres enunciades d'Inca i Sencelles per l'est del nucli. El seu objectiu s'ha de considerar, doncs, com a d'interès general. Els terrenys estan qualificats actualment com a AT-H.

La disposició del vial és la següent. En primer lloc, el vial que surt del carrer Ramon Llull és perpendicular en aquest, es constitueix per tant inicialment com una prolongació del carrer Ramon Llull. Després fa un suau gir cap a l'est, cap al nucli per enllaçar amb el carrer de sa Creu i amb el darrer tram del vial que va contigu al Sistema General SGEL-3 i el cementiri. Voreja el límit del sòl urbà previst al cementiri i connecta amb el camí de Binissalem.

L'amplada del vial és de 6 metres al llarg del seu trajecte, excepte al darrer tram, ja en contacte amb el cementiri, quan enllaça amb el carrer de Binissalem, on es preveuen 10 metres d'amplada, per poder destinar-ne una part a aparcaments.

El vial previst no afecta espais valuosos, ni protegits i és l'alternativa més viable. Finalment s'ha optat per un disseny amb continuïtat fins al final del cementiri, que faci les funcions de vial de ronda per l'oest del nucli de Costitx.

- La necessitat de delimitar nous sistemes generals d'espais lliures públics per assolir la ràtio de 5 m<sup>2</sup> és un dels motius pels quals es proposa la qualificació com a **Sistema General en Sòl Rústic per Espais Lliures públics** de la parcel·la situada entre el situada entre el **Cementiri** i la resta de sòl urbà. Es tracta d'un espai que la seva principal vocació és destinar-lo com espai lliure. És un espai que té la superfície adequada per a poder ser considerat com a Sistema General, la seva ubicació és relativament centrada dins del nucli, amb fàcil accés, una topografia adequada i a més contigu a sòl urbà, i a l'equipament del Cementiri. Amb les característiques apuntades queda



justificada la seva funcionalitat com SGEL, i a més no existeixen altres possibilitats semblants a l'entorn urbà de Costitx. Atès l'anterior al final s'ha optat per la solució de qualificar-lo com SGEL i aconseguir-lo pel sistema d'expropiació. La seva superfície és de 2.067 m<sup>2</sup>. Els terrenys, que es localitzen entre el cementiri i el poble, estan classificats actualment com a sòl rústic amb la qualificació d'Àrea de Transició d'Harmonització.

## 2.6 LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI

El municipi de Costitx disposa d'un catàleg adaptat al pla territorial aprovat definitivament en data de 28 de març de 2012.

Cal remarcar que s'han introduït a la cartografia de les NS els elements catalogats tal com estableix la legislació vigent sobre la matèria.

## 2.7 CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES ACTUACIONS PROPOSADES

Les principals actuacions proposades en aquesta adaptació de les NS de Costitx, i per a les quals s'han considerat criteris d'integració paisatgística, són bàsicament les següents:

- Sector urbanitzable residencial directament ordenat, URB-01.
- Sector urbanitzable dotacional directament ordenat, URB-02. Sistema general d'equipaments i espais lliures.
- Nou Sistema General viari de connexió del carrer Ramon Llull amb el carrer de Rei en Jaume I, a l'altura del cementiri.

No obstant l'anterior, s'han inclòs també criteris d'integració paisatgística, de manera genèrica per a noves actuacions en sòl rústic municipal.

### Creixement residencial (URB-01)

En aquest cas cal remarcar el fet que el sector urbanitzable previst pel creixement residencial s'ubica en els terrenys classificats com a sòl urbà pel planejament vigent i que arran de la Llei 7/2012 passen a sòl urbanitzable.

- Es preveu una tipologia d'habitatges igual que la del cas antic cosa que comporta també una menor alteració del paisatge, i una major permeabilitat visual. La tipologia dels habitatges a més serà semblant a la de les edificacions existents al nucli, de manera que el nou creixement s'integrarà en el seu entorn, tant en termes de morfologia com de cromatisme.
- Les parcel·les contigües al sistema general viari (vial de circumval·lació) hauran de preveure en el seu límit amb aquest, sempre que sigui possible, la plantació de vegetació que disminueixi l'impacte visual provocat per les edificacions.

### **Sector Urbanitzable URB-02**

El sector urbanitzable per a dotació de nous usos esportius i de lleure se situa finalment al sud del nucli, contigu en part a la zona d'equipaments docents. No obstant l'anterior, s'ha cregut oportú que la nova zona d'equipaments se situés de manera contigua a la ja existent per una qüestió estratègica de concentrar tots els equipaments veïns i facilitar així l'ús de les futures instal·lacions esportives als alumnes de l'escola. D'aquesta manera no queda més alternativa que ubicar el sistema general on s'ha ubicat entre el polígon de l'escola i el camí de sa Garriga. Es fa un estudi d'alternatives a l'apartat 2.9 d'aquesta memòria.

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

- Establir una franja de vegetació al sud del sistema per tal de reduir l'impacte visual de la façana sud, que es veuria a l'arribada a Costitx per la Carretera Ma-3121.
- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Costitx. S'inclouen mesures d'aquest tipus a la fitxa.
- 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.

### **Nou Sistema General viari de connexió del carrer Ramon Llull amb el carrer de Rei en Jaume I**

Pel que fa a consideracions paisatgístiques prèvies a la ubicació sobre el terreny del sistema, cal dir que aquí no hi ha gaire marge, si el que es vol es disposar d'un vial perimetral per l'oest del nucli. L'opció triada a més pràcticament no es desvia del sòl urbà. Al tractar-se d'un vial en sòl rústic a més no ha de tenir massa impacte paisatgístic. S'introdueixen mesures per una correcta integració en el paisatge, tot i que no és una zona especialment visible des de les dues principals entrades al poble.

- Que les parets de tancament de les finques amb el nou vial s'aixequin utilitzant la tipologia tradicional de la zona.
- Que no es prevegi il·luminació pública de la calçada llevat de casos absolutament necessaris i sempre que els fanals emetin llum dirigida cap a baix.

### **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.

## 2.8 ESTUDI D'ALTERNATIVES

En el marc de la present Adaptació de les NS de Costitx al PTM, aquelles actuacions susceptibles de considerar alternatives, aquelles que per la seva magnitud implicarien un canvi en el model territorial vigent, són :

- Sector urbanitzable URB-02. Qualificació d'un Sistema general d'Equipament Esportiu, per a un pavelló cobert.
- Qualificació de Sistemes generals en sòl rústic d'Espais Lliures Públics.
- Qualificació d'un Sistema general viari en sòl rústic entre el carrer Ramon Llull i el Cementiri.

A la resta d'actuacions es tracta d'ajustaments, millores o reordenacions d'actuacions ja existents al planejament vigent.

### **Proposta de nou sistema general destinat a equipament esportiu**

Una de les necessitats del municipi de Costitx és disposar d'un espai que es pugui destinar a equipament esportiu, per construir un pavelló poliesportiu cobert. La manca d'espai en el sòl urbà existent per acollir un equipament d'aquestes dimensions fa que sigui necessari transformar sòl rústic per aconseguir-lo. Així es preveu reservar sòl per poder destinar-lo a aquests equipaments.

#### **Avantatges:**

- Un equipament d'aquest tipus requereix una superfície elevada i per tant, resulta impossible trobar solars en el sòl urbà vigent que s'hi puguin destinar.
- Millorarà la dotació d'equipaments esportius al municipi de Costitx.

#### **Inconvenients:**

- Transformació de terrenys amb usos agrícoles.
- Despeses d'expropiació dels terrenys i d'execució de les obres.
- Increment de les expectatives de consum d'aigua i recursos com a conseqüència de la posada en funcionament de l'equipament..

Els criteris de localització que s'han considerat són els següents:

- Que els terrenys tinguin una superfície adequada, per aquest motiu la previsió haurà de ser en sòl rústic.
- Que la topografia sigui plana i que no s'allunyi en excés del nucli urbà, al qual hi quedi integrat
- Que s'ubiquin en zones de baix valor ecològic i provoquin un menor impacte paisatgístic.

- Que en l'àmbit hi hagin poques edificacions existents que dificultin la seva execució.
- Que es disposi de manera contigua a la zona d'equipaments de Can Font.

Pels criteris i requeriments indicats, especialment pel fet que ha d'estar en sòl rústic (per les dimensions requerides) i perquè es disposi contigu a l'actual zona d'equipaments, no existeixen moltes possibilitats d'ubicació. De fet, només es podrien plantejar dues alternatives, una vora el camí de sa Garriga (Alternativa 1), l'altra a l'altre costat, contigu a la carretera Ma-3121 (Alternativa 2).

	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>
<b>Avantatges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contigu i al sud de la zona d'equipaments de Can Font</li> <li>✓ És una zona relativament plana amb un lleuger desnivell. Pendants màxims del 9%</li> <li>✓ No afecta a cap zona amb valors naturals, paisatgístics o patrimonials.</li> <li>✓ Accés a través del camí de sa Garriga i de la zona d'equipaments.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contigu i al sud de la zona d'equipaments de Can Font</li> <li>✓ És una zona relativament plana amb un lleuger desnivell. Pendants màxims del 8%</li> <li>✓ No afecta a cap zona amb valors naturals, paisatgístics o patrimonials.</li> <li>✓ Accés a través de la carretera de Sencelles i de la zona d'equipaments.</li> </ul>
<b>Inconvenients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accés motoritzat a través del camí de sa Garriga, és pitjor que el de la carretera de sencelles.</li> <li>✓ Mur catalogat que afecta parcialment part del límit al camí de sa Garriga.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'existència de l'APT de la carretera de Sencelles.</li> <li>✓ Mur catalogat que travessa la zona.</li> <li>✓ Afecció de servituds a la carretera Ma-3121.</li> </ul>

#### Motius de la selecció de l'alternativa considerada

Des d'un punt de vista de les cobertures del sòl o de la topografia les condicions són molt semblants a les dues alternatives. Per les condicions d'afecció a patrimoni i carreteres les condicions són millors a l'alternativa 1. Les condicions d'accessibilitat amb vehicle motoritzat, són millors a l'alternativa 2, però per accés de vianants serien

millor a l'alternativa 1, la zona quedarà contigua a l'escola i en facilitarà el seu ús per la població docent.

### **Sistemes generals d'Espais Lliures**

L'actuació té la finalitat de millorar la dotació d'espais lliures públics per les necessitats de la població prevista a la revisió. Es tracta d'una actuació que planteja bàsicament avantatges i pocs inconvenients, associats aquests darrers principalment a l'expropiació d'una part dels terrenys, que són de titularitat privada.

Pel que fa a la ubicació d'aquests espais no es plantegen alternatives, atès que es tracta d'espais públics que es troben contigus al sòl urbà vigent. Contigus a la zona d'equipaments. Precisament un dels objectius serà aconseguir una correcta integració del Sistema General d'Equipaments previst en el seu entorn. I l'altre a devora el Cementiri. Es tracta d'un espai amb vocació de SGEL. Atès que és un espai que queda entre el cementiri i la resta de sòl urbà i el vial proposat, al final s'ha optat per la solució de qualificar-lo com SGEL.

#### **Motius de la selecció de l'alternativa considerada**

La selecció d'espais s'ha fet per complir amb les dotacions necessàries per a la població prevista a les NS. Els espais escollits per a sistemes generals d'espais lliures en sòl rústic són els únics possibles, perquè es disposen contigus al sòl urbà, al costat de zones d'equipaments o del Cementiri.

### **Qualificació d'un Sistema general viari en sòl rústic entre el carrer Ramon Llull i el Cementiri**

Aquest vial permetrà descongestionar el viari del nucli en sentit oest i s'unirà així al vial ja previst en el planejament vigent i que preveu desviar el trànsit entre les carreteres enunciatades d'Inca i Sencelles per l'est del nucli.

#### **Avantatges:**

- Milloraran les condicions ambientals del nucli de Costitx amb el trasllat del trànsit fora del nucli urbà. Les emissions de pols i gasos i els renous que produeix el trànsit de vehicles a l'interior del nucli cessaran si es preveuen els dos vials per fora del nucli (est i oest).
- Millorarà la mobilitat dintre del nucli de població.

#### **Inconvenients:**

- Substitució d'usos agrícoles per l'ús viari una vegada s'executi l'obra.
- Expropiació dels terrenys i execució de les obres.

Els criteris de localització que s'han considerat són els següents:

- El vial hauria de permetre la descongestió del trànsit per l'oest del poble.
- Que la topografia sigui plana i que no s'allunyi en excés del nucli urbà.

- Que s'ubiquin en zones de baix valor ecològic i provoquin un menor impacte paisatgístic.
- Que en l'àmbit hi hagin poques edificacions existents que dificultin la seva execució.
- Que es connectin els carrers Ramon Llull i el Camí de Binissalem.

Amb els criteris indicats no hi ha opció de gaire alternatives:

- 1- Enllaç entre el carrer Ramon Llull i el Camí de Binissalem una vegada passat el cementiri. En aquest traçat la prioritat és enllaçar els dos carrers amb un vial.
- 2- Enllaç entre el carrer Ramon Llull i el carrer rei Jaume I, que permeti també l'accés fins al camí de Binissalem per darrera el Cementiri. En aquesta alternativa l'objectiu és enllaçar els carrers Ramon Llull i sa Creu, tot i que es preveuria una connexió fins al camí de Binissalem per darrere el Cementiri, com un nou accés. Aquesta era la opció prevista a l'aprovació provisional.

Les condicions físiques i ambientals dels terrenys són quasi les mateixes en els dos casos. Però finalment s'ha apostat per executar un vial que doni continuïtat entre el carrer Ramon Llull i el Camí de Binissalem i que simplement hi hagi un accés al carrer de sa Creu, però sense donar prioritat a la connexió. Perquè l'objectiu primordial es treure el trànsit fora del nucli, més que facilitar la connexió entre dos carrers urbans.

### 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 Costitx.

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 de Costitx.

- 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
Costitx	0	1,91

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 Costitx la voluntat municipal és la de consumir la superfície de creixement estrictament necessària per a satisfer les necessitats de nous habitatges de cara al futur, però també i sobretot per aconseguir els equipaments necessaris per a la població local.

Es preveuen els següent creixements residencials en l'AT-C.

- Es proposa el sector urbanitzable URB-02, amb una superfície de tot l'àmbit de 11.300 m<sup>2</sup>, destinat a dotacions d'equipament i espais lliures públics.
- A més, de l'anterior cal remarcar que el creixement de l'àmbit del vial del circumval·lació, que s'havia previst a l'adaptació a les DOT, ha de computar com a creixement residencial a efectes de complir la norma 6. El creixement en aquest àmbit té una superfície d'uns 5.584 m<sup>2</sup>, URB-01.

En conjunt es preveuen 16.884 m<sup>2</sup> de nou creixement residencial, quedant per tant la xifra per sota del previst al PTM com a nou creixement pel municipi de Costitx, això és 1,91 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 Costitx l'AT-C es localitza al sud-est del nucli urbà. Es tracta de tres porcions de terreny separades pels camins de sa Garriga i de sa Coma.

El creixement residencial turístic o mixt previst en aquesta adaptació s'ubica en terrenys ja classificats com a sòl urbà i sistema general viari, és el cas del sòl urbà de la ronda.

L'altre creixement previst, URB-02, és destinat a equipaments i espais lliures públics.

### **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. Finalment, s'ha decidit no classificar ni qualificar nou sòl industrial.

### **N-9 Reserves Mínimes 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. Amb la classificació de l'URB-02, d'11.300 m<sup>2</sup>, es supera amb escreix el 20% de superfície de Sistemes generals. A més en l'URB-01, es preveu un sistema general viari amb una superfície que representa el 36,61% de l'àmbit.

### **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 condiona l'àmbit de gestió del sòl d'acord a les preexistències dels sectors. No es preveuen creixements de sòl urbà més enllà de l'ajustament dels límits a l'àmbit del cementiri, que es tracta d'una correcció.

### **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 simultaniejar edificació i completació de la urbanització.

En aquest sentit cal tenir en compte la *Llei 7/2012*, que estableix les definicions de sòl urbà, serveis urbanístics bàsics, solar, sòl urbà consolidat i sòl urbà no 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 podrien 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. Aquest és un tema que en principi no afectaria aquesta adaptació.

**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.

En les NS vigents les categories del sòl rústic s'estructuren de la següent manera (art 46 de la normativa)

- a) Sòl forestal protegit (alzinars protegits). Correspon a les zones forestals d'alzinars i pinars, així com els torrents. Aquest terreny es considera inedificable, sota cap concepte.
- b) Sòl d'interès paisatgístic. Correspon a certes zones que són limítrofes i circumden la zona protegida a què s'ha fet referència anteriorment. Aquests

terrenys són objecte d'un cert grau de protecció atès el seu valor paisatgístic i mediambiental que mereix guarir-lo.

- c) Sòl agrícola. La resta de terrenys de sòl rústic.
- d) Públic-esportiu (sa Comuna)
- e) Cultural (Observatori Astronòmic)
- f) Serveis comunitaris d'abastament (depuradora, pous d'aigua, dipòsits)

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:

- Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (SRP-AANP). Les que provenen del PTI.
- Àrees de prevenció de riscos (SRP-APR). Les que provenen del PTI.
- Àrees de protecció territorial (SRP-APT). Les que provenen del PTI.
- Forestal (SRP-F): inclou zones boscoses protegides a les normes vigents (com Forestal Protegit) i que no han estat qualificades com a AANP. S'ha exclòs un únic àmbit d'aquesta qualificació, uns terrenys que es troben darrere el Cementiri de Costitx. Segons l'informe forestal adjunt s'ha demostrat que mai han tengut els valors forestals que mereixin aquest grau de protecció. Es tracta d'una porció de terrenys de darrera el Cementiri. Per tal que l'ordenació d'aquest àmbit sigui coherent amb els valors que ostenta, i segons l'estudi realitzat a l'informe indicat, es reordenarà tant l'àmbit concret dels terrenys que eren AANP com el seu entorn.
  - Els terrenys de l'àmbit concret amb usos forestals es qualificaran com a Sòl Rústic Protegit-Forestal.
  - Els terrenys que el document del Pla territorial parcial del Pla en aquest àmbit qualificava com a Àrees d'interès paisatgístic forestal i que siguin limítrofs o circumdin l'AANP, es qualificaran com a Sòl Rústic Protegit d'Interès Paisatgístic.
  - La resta de terrenys, agrícoles, tendran les qualificacions que els hi atorga el PTI, per tant, AT-h o SRG.

A més, s'han inclòs altres zones forestals que no tenien qualificació de Forestal Protegit al planejament vigent. Es tracta de zones qualificades com a IP, majoritàriament, al planejament vigent, i que al tenir un ús forestal, s'han qualificat com a tal.

Sòl rústic comú:

- Sòl Rústic Comú de Règim General (SRC-RG). Les que provenen del PTI, i no han quedat incloses en altres categories de sòl rústic.
- Àrees de Transició de Creixement (SRC-AT-C). Les que provenen del PTI, i no han quedat incloses en altres categories de sòl rústic o s'han classificat com a urbanitzable.

- Àrees de Transició d'Harmonització (SRC-AT-H). Les que provenen del PTI, i no han quedat incloses en altres categories de sòl rústic.
- Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRC-RG-F). Les que provenen del PTI i no han quedat incloses en categories més proteccionistes de sòl rústic.
- Sòl rústic comú d'interès paisatgístic (SRC-IP): previst a les normes vigents. Ampliat amb nous espais a l'entorn de les zones protegides, segons la definició que en feia el planejament vigent. Els terrenys escollits per a la categoria, coincideixen amb espais intersticials que queden entre les àrees naturals, són espais d'ús agrícola que queden entre els AANP, SRP-F i SRG-F. El que s'ha volgut és fomentar amb aquesta categoria les qualitats paisatgístiques que posseeixen els espais rurals que queden intercalats entre espais naturals. Aquests paisatges en què s'intercalen alzinars, garrigues i conreus de secà són una unitat paisatgística que caracteritza certs àmbits del pla i que cal preservar.

Amb l'ordenació del sòl rústic prevista no sols es manté la protecció del sòl rústic prevista en el planejament vigent, sinó que hi ha una millora. Es mantenen les categories de sòl rústic que implicaven major protecció del planejament vigent i s'inclouen les noves del PTM, amb la qual cosa sempre es mantén la categoria més proteccionista.

S'han ajustat els límits de les categories en els casos que s'ha cregut oportú a l'escala de l'MTIB 1:5000 segons allò establert a l'apartat 2 d'aquesta norma 14.

#### **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 d'incorporar a les Normes.

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

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

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

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

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

Definició de cada un dels usos. S'han d'incorporar 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, IP, 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 de Costitx queda inclòs en la seva totalitat dins la unitat paisatgística 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)**

L'àmbit de planejament coherent supramunicipal (APCS) que afecta íntegrament al municipi de Costitx és l'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 m<sup>2</sup> per a l'ús d'habitatge.

Al municipi de Costitx com ja s'ha apuntat només hi ha un àmbit de planejament coherent: APCS 8.

Per tant el percentatge que afecta al municipi de Costitx és el que figura a la taula següent:

<b>Núm. APCS</b>	<b>8</b>
Sup. mínima > 28.000 m <sup>2</sup>	<b>19 %</b>

La incorporació de les qualificacions del PTM al sòl rústic suposa que tenen parcel·la superior a 28.000 m<sup>2</sup> les qualificacions sòl rústic protegit AANP i APT-C i les qualificacions de sòl rústic comú AT-C, SRG-F. A aquestes s'ha d'afegir el sòl rústic protegit forestal que es manté de les NS vigents i la categoria de sòl rústic la d'interès paisatgístic.

En total aquestes qualificacions suposen el 34,24% del total del terme, per sobre de la xifra de 19% proposada pel 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'incorporarà 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'incorporaran 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 de Costitx no es troba afectat per cap d'aquestes ART.

A la **Norma 40, Desenvolupament i execució**, determina com s'han de desenvolupar aquestes ART, detallant les seves característiques a l'Annex I del PTI, tant si són de actuació directa com d'actuació diferida.

### 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).

Cal incorporar 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.

S'hauran de grafir les zones de risc d'inundació. S'incorporarà 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.

Caldrà incorporar les determinacions de l'article a les normes urbanístiques que es revisen i delimitar la zonificació.

Aquesta norma té una especial rellevància donat el fet de la localització al municipi de l'Observatori Astronòmic. El Pla territorial qualifica com a zona E1 *Àrees amb entorns obscurs* un cercle amb 7 quilòmetres de radi amb el centre a l'Observatori i per tant tot el municipi està inclòs. Així es recull a la normativa.

### **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 les normes dictades en el seu desenvolupament i en les actuacions administratives realitzades en execució d'aquestes.

Cal incorporar les determinacions d'aquesta Norma al planejament urbanístic que es revisa.

També caldrà tenir 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 assenyalava 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 preveu en el nucli de Costitx la qualificació de Casc Antic que es correspon a la zona de nucli antic (o centre històric) del nucli urbà, que abasta l'àrea més rellevant pel que fa a la conservació patrimonial de tipologies tradicionals, a la persistència de trames urbanes originals.

La zona així delimitada és objecte de protecció i conservació. A l'article que regula l'ordenació de la qualificació de Casc Antic a la normativa, s'introdueixen mesures ambientals i d'estètica per a la protecció i conservació d'aquest àmbit.

Aquesta regulació es complementa amb el catàleg de patrimoni històric que protegeix aquelles edificacions més representatives.

#### **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.

El catàleg està aprovat, seguint els criteris d'aquesta norma del PTI i s'incorporen els elements a la cartografia del planejament.

#### **N-48 Elements Etnològics.(ED)**

El Pla territorial especifica i detalla els elements etnològics a catalogar que s'han incorporat al catàleg de patrimoni, definitivament aprovat.

- 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 discorre la ruta d'interès arqueològica senyalada al Plànol 5. Rutes d'Interès cultural i naturalístic del PTM.

La ruta prové de Sencelles per la carretera Ma-3121 i es dirigeix a Inca per les carreteres Ma-3241 i Ma-3240. Al terme municipal de Costitx hi ha un element, el Santuari Talaiòtic de Son Corró, que està delimitat a la cartografia d'ordenació del sòl rústic, s'incorpora la delimitació de l'element del catàleg i la zona de control arqueològic.

Pel terme, concretament en el tram de la carretera Ma-3240, travessa també la ruta del Barroc, que es dirigeix d'Inca a Sineu. En aquest cas no hi ha elements d'interès que pertanyin al municipi.



**Rutes d'interès cultural i naturalístic al municipi ( PTM)**

Tal com s'estableix a la N-49 el planejament inclou el traçat en els plànols de l'Adaptació i preveu una zona de protecció al voltant de les rutes i de cada un dels elements que la constitueixen. Com a zona de protecció al voltant de les rutes s'estableix l'Àrea de Protecció Territorial de les carreteres afectades, delimitada als plànols d'ordenació del sòl rústic, i s'inclou també referència a l'entorn de protecció en sòl urbà. Per la seva banda les zones de protecció dels elements catalogats s'estableixen a les corresponents fitxes del Catàleg del patrimoni històric.

En les normes urbanístiques s'estableixen mesures de protecció de les visuals i de l'entorn de les rutes

### **3.6 INFRAESTRUCTURES**

#### **N-52 Propostes relatives a carreteres (ED)**

El Pla territorial fa seves les propostes contingudes en la modificació núm. 2 del Pla Director Sectorial de Carreteres

Les actuacions i propostes de millora que afecten al municipi es representen al mapa següent.



**Actuacions i propostes de millora de la xarxa de carreteres al municipi (PTM)**

Aquestes actuacions es troben incloses a la Proposta de xarxa de vies parc del Pla Territorial (Plànol 4 E: 1.100.000 Infraestructures de comunicació)

Aquestes actuacions tenen una eficàcia indicativa i es tracta de:

- Un itinerari transversal (tram Sineu–Montuïri) que afecta a les carreteres Ma-3121 i Ma-3241. Aquest itinerari pertany a la Via parc que connecta l'Aeroport amb el nucli de sa Pobla (amb un enllaç també amb el nucli de Santa Maria). Té una vocació estructuradora de la part central de l'illa.

Es considera que la proposta d'autovia de quatre carrils Inca–Manacor no es durà a terme donada la voluntat unànime de modificar el PDS de carreteres en aquest sentit.

### **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 de Costitx, excepte en la referència a l'Observatori Astronòmic. 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.

- Equipaments culturals (ED)

El Pla territorial estableix la necessitat de potenciar els serveis actuals d'investigació i divulgació de l'Observatori Astronòmic de Costitx.

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

Aquesta norma conté els criteris generals per implantar nous equipaments supramunicipals, aquest no seria el cas de cap dels equipaments previstos per Costitx, tot i això s'han volgut considerar aquests criteris per al nou equipament Esportiu. La ubicació del nou sistema general s'ajustarà als criteris definits en aquesta norma.

## **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 municipal de Costitx no hi ha pedreres actives, inactives o que tenguin interès etnològic.

### **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)**

La Revisió del Pla Director Sectorial de Carreteres per a l'illa de Mallorca, aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió celebrada el dia 03 de desembre de 2009 i publicat al BOIB núm. 183 de data 17 de desembre de 2009 (rectificació d'errada material al BOIB núm. 7, de 16 de gener de 2010), preveu el condicionament de la carretera Ma-3241 a la fase II del programa de construcció. Per aquest motiu s'ha introduït als plànols de la sèrie de Sòl Rústic la franja de reserva viària.

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

El planejament vigent es va aprovar al 2000 i per tant ja s'havia d'adequar al PDS d'equipaments comercials. En qualsevol cas ara també s'ajusta a les determinacions de 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.*

#### **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.

### **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 tindrà en compte els requeriments provinents dels 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 utilitzant els corresponents índexs d'intensitat d'ús.

### Criteris del càlcul de la present Revisió

- 1) Cada habitatge correspon una població de tres persones.
- 2) Els índex d'intensitat s'aplicaran sobre la superfície edificable de la parcel·la, a la zona de Casc Antic, Intensiva A, Intensiva B.
- 3) Els índex d'intensitat s'aplicaran sobre la superfície de la parcel·la mínima, en Extensiva A, i B, tal i com estableix la normativa, perquè es tracta d'una zona d'ordenació de l'edificació aïllada.
- 4) Pel sector urbanitzable URB-01, s'aporta la capacitat que indica la fitxa corresponent.
- 5) L'aplicació dels índexs d'intensitat d'ús s'ha fet sobre la superfície calculada per il·letes.

Amb aquests criteris la capacitat de població és la següent:

Codi	Qualificació	Superfície total	Superfície edificable (60%)	IIU*	Habitatges	Habitants
<b>Sòl Urbà</b>					<b>495</b>	<b>1.485</b>
CA	Residencial casc antic	59.393	35.636.0	100	355	1.065
IA	Residencial intensiva A	17.991	10.794.7	120	90	270
IB	Residencial intensiva B	2.515	1.509	120	13	39
EA	Residencial extensiva A	8.528		400	20	60
EB	Residencial extensiva B	6.811		400	16	48
<b>Sòl Urbanitzable</b>					<b>12</b>	<b>36</b>
<b>Total</b>					<b>507</b>	<b>1.521</b>

**TAULA I. Capacitat de població de Costitx**

\* índex sobre superfície ocupable per l'edificació

**Sòl urbà i urbanitzable sumen un total de 507 habitatges equivalents amb una població de 1.521 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.”*

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. Es reordena l'àmbit de creixement que queda entre el nucli i el vial de circumval·lació. Per això es crea el sector urbanitzable URB-01 que podrà acollir 12 habitatges, dels quals un ja està executat.

Es fa una reordenació del viari de l'àmbit, per incloure un vial paral·lel a la ronda i s'ha incrementat la secció dels vials (503 m<sup>2</sup> més de vials).

La qualificació d'aquests terrenys és l'Extensiva C, amb les condicions genèriques de la normativa i les particulars expressades a la fitxa. Es redueix el nombre d'habitatges de 16 a 12, s'ha rebaixat l'altura total de les edificacions de 9 a 7.

Es produeix una reclassificació a sòl rústic de 232 m<sup>2</sup>.

2. Obertura d'un nou vial entre els carrers Ramon Llull i l'Estrella, com a perllongació del carrer des Molins. Es preveu un vial nou d'una amplada de 9 metres, que es destinarà a més a aparcaments. Aquest nou vial que fa 43 metres de llargada donarà façana a una zona qualificada com a residencial Casc Antic, només en un del seus dos costats. La seva obtenció es farà per expropiació.
3. Nova ordenació de la zona de sòl urbà consolidat entre els carrers de la Balanguera, Costa i Llobera, Sant Sebastià i de sa Garriga. Es preveu l'ampliació de les seccions dels carrers, es crea un nou carrer entre el Costa i Llobera i el Balanguera, que es disposa paral·lel al Sant Sebastià. Els terrenys de l'àmbit que tenien la qualificació de residencial extensiva A, mantenen la mateixa qualificació. En aquesta mateixa actuació s'ha de fer referència al canvi de qualificació d'una parcel·la entre els carrers Sant Sebastià i dels Caps de Bou, una part passa de Residencial extensiva A a ELP i l'altra a Casc Antic. Els terrenys que en el planejament vigent tenien qualificació de serveis (19) han passat a tenir qualificació d'Extensiva A.

Reclassificació a sòl rústic de la zona de sòl urbà no consolidat entre els carrers de la Balanguera, Costa i Llobera, Sant Sebastià i de sa Garriga. Es tracta de terrenys no transformats per la urbanització i que amb la present adaptació es reclassifiquen a sòl rústic amb qualificació d'Àrea de Transició de Creixement.

4. Ampliació de la secció del carrer de perllongació del de sa Creu. Es tracta d'un àmbit ja considerat com a sòl urbà consolidat en el qual es preveu l'ampliació d'un vial mitjançant una actuació aïllada. Aquest carrer permetrà enllaçar el vial que es disposa en sòl rústic entre el carrer Ramon Llull i el cementiri i el carrer del Rei Jaume I.
5. S'inclou índex d'intensitat d'ús en el casc antic, residencial intensiu A i residencial intensiu B. En casc antic es preveu un habitatge cada 100 m<sup>2</sup> de solar ocupat i en intensiu, 1 habitatge cada 120 m<sup>2</sup>.
6. Es classifica com a sòl urbà part de l'aparcament del cementiri municipal i es qualifica com equipament-cementiri. En el planejament vigent només es recull per error una franja molt petita d'aquest vial com a vial en sòl urbà i deixa una part fora.
7. Es reordenen els espais lliures públics del sòl urbà de Costitx, amb l'objecte d'aconseguir-ne de nous. Es mantenen els tres existents, un dels quals s'amplia, i se'n creen de nous. Se situen a terrenys que ja són propietat municipal o s'aconsegueixen per expropiació.
  - Requalificació d'un solar situat al carrer des Molins com espai lliure públic. En el carrer des molins hi ha dos solars que estan consolidats per l'edificació, amb dos molins catalogats, es proposa amb aquesta modificació qualificar com espai lliure públic el solar que queda enmig dels dos solars anteriors.
  - S'amplia l'ELP de la plaça del Jardí, incorporant la part del viari que s'ha tractat específicament per a vianants.
  - Es crea un nou ELP a la plaça de la Mare de Déu, fins ara qualificat com a vial. Aquest espai ja està adequat com espai lliure.
  - Es crea un nou espai a la cantonada dels carrers Penya i Lluna.
  - Es crea un nou espai a la cantonada dels carrers Major i Joan Miró.
  - Es crea un nou espai a la cantonada dels carrers Caps de Bou i Sant Sebastià.
8. 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.
9. S'han inclòs en la categoria d'Interès Paisatgístic molts terrenys que en el planejament vigent tenien règim general. Els terrenys escollits per formar part d'aquesta nova categoria es corresponen als espais amb usos agrícoles, predominantment, i naturals que queden entre les Àrees d'Alt Nivell de Protecció, Sòl Rústic Protegit-Forestal i el Sòl de Règim General Forestal. Així mateix també s'han recollit com a SRP-Forestal espais amb usos forestals que no estaven delimitats en el planejament vigent.
10. Classificació d'un sector urbanitzable directament ordenat per a usos dotacionals, al sud del nucli, entre la zona d'equipaments i el camí de sa Garriga. Qualificació de Sistemes generals al camí de sa Garriga. S'ha delimitat en aquesta adaptació una superfície d'aproximadament 11.300 m<sup>2</sup> per a destinar-la a sistemes generals, en part per a l'equipament esportiu i en part per les necessitats de nous espais lliures

públics que necessita el poble. S'aprofita per a adequar en l'àmbit concret el vial corresponent al camí de sa Garriga.

11. Obertura d'un nou sistema general viari en sòl rústic (AT-H) que connectarà el carrer Ramon Llull amb el carrer de Rei en Jaume I, a l'altura del cementiri. Aquest vial d'una longitud aproximada de 245 metres permetrà descongestionar el trànsit que per dins el nucli es dirigeix fins a la zona del cementiri cap al camí de Binissalem. Aquests terrenys s'aconseguiran per expropiació.
12. Reserva de sòl per a ser destinat a Sistema General d'Espais Lliures Públics a la vora de l'actual cementiri municipal, terrenys que queden completament inserits en la trama de sòl urbà de Costitx. La seva superfície és de 2.067 m<sup>2</sup>. Els terrenys, que es localitzen entre el cementiri i el poble, estan classificats actualment com a sòl rústic amb la qualificació d'Àrea de Transició d'Harmonització. Aquests terrenys s'aconseguiran per expropiació.
13. Qualificació de la zona d'equipaments situada entre els carrers Arnau de Santacilla, carrer del Sol i carrer Major. En concret, es delimita el Convent de les Monges Franciscanes com a equipament sociocultural i es crea un nou equipament assistencial que acollirà el centre de dia, al carrer Convent. Es tracta de dos espais públics que tenen vocació d'equipaments, i per aquest motiu se n'ha modificat la qualificació, passant de residencial Casc Antic a equipaments.
14. Al carrer Rafel Horrach Can Font es qualifica com equipaments i accés per a vianants l'única parcel·la que al planejament vigent tenia la qualificació de EB. Es tracta d'una parcel·la rodejada per equipaments i que la seva vocació és clarament la de ser equipament. Aquesta requalificació permetrà l'accés directa als terrenys del nou sistema general esportiu en sòl rústic.
15. Reordenació de l'accés a la ronda des del Carrer Caps de Bou a l'altura de l'escola vella. Es preveu la reducció del vial motoritzat a 7,23m i es qualifica part de l'escola vella com a equipament. La resta de terrenys mantenen la qualificació de zona verda cosa que permetrà l'accés de vianants a la ronda.

## 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:

	m <sup>2</sup>	ha	%
<b>SÒL URBÀ</b>	<b>134.060</b>	<b>13,41</b>	<b>0,87%</b>
Costitx	134.060	13,41	0,87%
<b>SÒL URBANITZABLE</b>	<b>16.884</b>	<b>1,68</b>	<b>0,11%</b>
Residencial	5.584	0,56	0,04%
Dotacional	11.300	1,13	0,07%
<b>SÒL RÚSTIC</b>	<b>15.202.270</b>	<b>1.520,22</b>	<b>99,02%</b>
SÒL RÚSTIC COMÚ	12.718.168	1.271,81	82,84%
Àrea de Transició de Creixement	19.016	1,90	0,12%
Àrea de Transició d'Harmonització	185.739	18,57	1,21%
Règim General	9.753.163	975,31	63,52%
Règim general forestal	291.867	29,19	1,90%
Interès Paisatgístic	2.468.972	246,90	16,08%
SÒL RÚSTIC PROTEGIT	2.484.102	248,41	16,18%
ANEI d'Alt Nivell de Protecció (AANP)	1.240.112	124,01	8,08%
Àrea de Protecció Territorial	571.195	57,12	3,72%
SRP-Forestal	672.795	67,28	4,38%
<b>TOTAL MUNICIPI DE COSTITX</b>	<b>15.353.214</b>	<b>1.535,32</b>	<b>100,00%</b>

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

### 6.3 SÒL URBÀ I URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

Respecte de les **actuacions en sòl urbà** cal senyalar que se'n delimiten tres. A la taula següent es resumeixen les característiques de les diferents actuacions aïllades que es delimiten 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 <sup>2</sup> )
AA-1	0	129
AA-2	0	324
AA-3	0	358

**TAULA III. Actuacions a sòl urbà previstes**

La AA-1 que es delimita afecta un tram de vial que estava previst amb les mateixes condicions al planejament vigent.

#### **Qualificacions pel Sòl Urbà i urbanitzable ordenat**

A la següent taula s'inclouen totes les qualificacions de sòl urbà i urbanitzable ordenat amb les superfícies corresponents. S'inclouen les superfícies incloses a actuacions i al sector urbanitzable URB-01.

Codi	Qualificació	Superfície total
CA	Residencial casc antic	59.393
IA	Residencial intensiva A	17.991
IB	Residencial intensiva B	2.515
EA	Residencial extensiva A	8.528
EB	Residencial extensiva B	6.811
EC	Residencial extensiva C	2.605
EQ	Serveis i equipaments públics	13.954
ELP	Espais lliures públics	10.134
XV	Xarxa viària	24.603
XV-P	Xarxa viària projectada	4.409
<b>Total</b>		<b>150.944</b>

**TAULA IV. Superfícies de qualificacions Sòl Urbà i urbanitzable ordenat**

## 6.4 SÒL URBANITZABLE

Les fitxes dels sectors urbanitzables queden incorporades a la normativa al seu corresponent annex.

En aquest punt s'inclouen també les fitxes del sectors:

### ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

<b>Codi actuació</b>	URB-01	<b>Plànol</b>	PO-3.1
<b>Desenvolupament</b>	Estudi de detall Projecte d'urbanització	<b>Sistema d'Actuació</b>	Compensació
		<b>Superfície total</b>	5.584 m <sup>2</sup>

#### Taula d'usos i superfícies

<b>USOS LUCRATIUS</b>		<b>Superfície màxima m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Sostre construït m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
	Zona extensiva C	2.605	46,65	4.558,75	100
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.605</b>	<b>46,65</b>	<b>4.558,75</b>	<b>100</b>

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		<b>Superfície mínima m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
	Vials i infraestructures	935	16,74
	Vials i infraestructures (Sistema general)	2.044	36,61
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.979</b>	<b>53,35</b>
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>5.584</b>	<b>100</b>

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	0,816	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	12	Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	36	Habitants
<b>ALTURA MÀXIMA</b>	2	Plantes
<b>TERMINI D'EXECUCIÓ</b>	8	Anys

#### Situació

Comprèn uns terrenys situats a l'est de Costitx, entre en nucli existent i el vial de circumval·lació.

#### Objectius i criteris d'ordenació

L'objecte del sector és aconseguir sòl destinat a usos residencials per a satisfer la demanda d'aquest ús durant el període de vigència del pla i resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics.

Facilitar l'obtenció de vials.

Cessió obligatòria de dos solars de l'aprofitament lucratiu a l'Ajuntament, que com a mínim haurà de correspondre al 15% de l'aprofitament lucratiu.



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.

Es regiran pels paràmetres edificatoris de la qualificació extensiva C que els són d'aplicació.

L'ordenació de la unitat es concretarà mitjançant l'aprovació d'un estudi de detall. L'ordenació dels vials s'haurà d'ajustar a les condicions establertes als plànols.

Les parcel·les contigües al sistema general viari (vial de circumval·lació) hauran de preveure en el seu límit amb aquest, sempre que sigui possible, la plantació de vegetació que disminueixi l'impacte visual provocat per les edificacions. A més, es prohibeix qualsevol tipus accés directe del solars resultants al nou sistema general.

El primer tram del vial que dona accés al carrer Margalida Cativa, aquell que connecta directament amb el sistema general de via de circumval·lació, tindrà una secció de 3 m, tal com queda recollit a les determinacions gràfiques, i es destinarà a pas de vianants.

La resta de vials tendran una secció de 6 metres.

Les edificacions s'adequaran a la disposició del terreny.

## ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

<b>Codi actuació</b>	URB-02	<b>Plànol</b>	<b>PO-3.2</b>
<b>Desenvolupament</b>	Projecte d'urbanització	SG Equipaments i ELP	Titularitat pública
<b>Termini d'execució</b>	8 anys	<b>Superfície total</b>	11.300 m <sup>2</sup>

### Taula d'usos i superfícies

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		<b>Superfície mínima m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
	SG Espais lliures	6.242	55,24
	SG Equipaments	4.098	36,26
	Xarxa viària	960	8,50
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>11.300</b>	<b>100</b>

<b>TOTAL ÀMBIT (Urbanitzable)</b>	<b>11.300</b>	<b>100</b>
-----------------------------------	---------------	------------

### Situació

Comprèn uns terrenys situats al sud del nucli de Costitx, entre els camins de sa Garriga i la zona d'equipaments docents.

### Criteris d'ordenació

#### Ordenació Sistema general d'equipaments

En aquest tipus de sòl es permetran les edificacions o annexes a l'ús esportiu, previstos a l'ordenació i amb els criteris paisatgístics previstos, i una zona d'aparcaments vinculada a l'equipament. Ús municipal i principal d'esportiu.

Les condicions d'edificació aplicables per als terrenys són les següents:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- L'edificabilitat màxima permesa és de 2.400 m<sup>2</sup>.
- L'ocupació màxima permesa és de 2.400m<sup>2</sup>.
- Alçada de 2 plantes: Màxima: 15,00 metres. Total: 18,00 metres.

- La separació mínima a tots els lindars serà de 5,00 metres.

Usos permesos: equipament esportiu i aparcaments complementaris.

Criteris paisatgístics.

Establir una franja de vegetació al sud del sistema per tal de reduir l'impacte visual de la façana sud, que es veuria a l'arribada a Costitx per la Carretera Ma-3121.

Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Costitx.

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.

### **Ordenació Sistema general d'Espais lliures públics**

Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- L'ocupació màxima permesa és de 5%.
- Alçada de 1 planta: Màxima: 4,00 metres. Total: 6,00 metres.

La separació mínima a tots els lindars de 5,00 metres.

Usos permesos: Espais lliures públics i usos esportius a l'aire lliure.

Criteris paisatgístics.

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.

### **Ordenació xarxa viària**

Viari, amb una secció de 12,5 metres, cosa que permet dos carrils (6m) de circulació en el front de l'equipament, una voravia en el costat de l'equipament (2m) i 4,5 metres més per a facilitar girs. Els aparcaments es podrien permetre a l'interior de la parcel·la de l'equipament.

Assegurar la conservació de l'element catalogat al Catàleg de patrimoni històric d'un tram de la paret que delimita el camí de sa Garriga (MC-3).

## 6.5 ESPAIS LLIURES PÚBLICS

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

	Superfície (m <sup>2</sup> )	Tipus	Nom o localització	Full
1	555	ELP	Carrer de la Lluna	PO 3.1
2	1.283	ELP	Plaça del Jardí	PO 3.1
3	709	ELP	Plaça de la Mare de Déu	PO 3.1
4	60	ELP	Cantonada carrers Penya i Lluna	PO 3.1
5	448	ELP	Carrer dels Molins	PO 3.1
6	500	ELP	Carrer dels Caps de Bou	PO 3.2
7	108	ELP	Cantonada carrers Major i Joan Miró	PO 3.2
8	146	ELP	Cantonada carrers Caps de Bou i Sant Sebastià	PO 3.2
9	6.242	SGEL	SGEL-1 Parc del Poliesportiu (URB-02)	PO 3.2
11	2.037	SGEL	Parc del Cementiri	PO 3.2

**TAULA V. Espais lliures públics de Costitx**

Si se sumen totes les superfícies d'espais lliures públics mencionats, el resultat és de 12.088 m<sup>2</sup>, dels quals tenen la consideració de sistemes generals 8.279 m<sup>2</sup>.

Tenint en compte que la capacitat de població prevista en les NS és de 1.521 habitants resulta una ràtio de **5,44 m<sup>2</sup>** 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 Costitx, als quals cal afegir les corresponents dotacions previstes al sòl urbanitzable.

	Nom	Qualificació	Àrea (m <sup>2</sup> )	Full
EQ-1	Cementiri	Zones d'equipaments. 1 cementiri (CE)	1.094	PO 3.1
EQ-2	Zona escolar	Zones d'equipaments. 2 Solar escolar (SE)	3.406,7	PO 3.2
EQ-3	Equipaments socioculturals Can Font	Zona de serveis i equipaments Can Font. CF	3.571,8	PO 3.2
EQ-4	Ajuntament	Zones d'equipaments. 5 Ajuntament (AJ)	168,7	PO 3.1
EQ-5	Església	Zona de serveis i equipaments.	520,6	PO 3.1
EQ-6	Convent de les franciscanes	Zona de serveis i equipaments (SC)	277,3	PO 3.1
EQ-7	Impulsió clavegueram	Zones d'equipaments. 3 impulsió clavegueram.	48,9	PO 3.2
EQ-8	Centre assistencial	Zona de serveis i equipaments (AS)	212,1	PO 3.2
EQ-9	Escola Vella	Zona de serveis i equipaments (SC)	232	PO 3.2
SG-EQ-01	Eq. Esportiu sa Comuna	SG-EQ-01 – Sòl públic – esportiu (Sa Comuna)	28.098,8	PO 4.5
SG-EQ-02	Observatori astronòmic	SG-EQ-02 Sòl Cultural. (Observatori Astronòmic)	14.480,8	PO 4.5
SG-EQ-03	Pavelló poliesportiu	SG-EQ-03 Sistema General d'Equipaments Esportius	4.098	PO 3.2
SG-INF-01	Depuradora	SG-INF01 Sòl de serveis d'abastament i depuració.	7.940	PO 4.1
SG-INF-02	Pou	SG-INF-02 Sòl de serveis d'abastament i depuració	1.397	PO 4.3
SG-INF-03	Dipòsits	SG-INF-03 Sòl de serveis d'abastament i depuració	2.147,5	PO 4.3
SG-INF-06	Sistema general viari, Ronda.	Sistema general viari	4.701	PO 4.3
SG-INF-07	Sistema general viari, connexió Ramon Llull i cementiri.	Sistema general viari	1.732	PO 3.1

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.

	Plànol	Escala
Plànol informatiu de modificacions proposades		1:2.000
Classificació del sòl	PO 1	1:10.000
Estructura general i orgànica	PO 2	1:10.000
Plànols d'ordenació de sòl urbà	PO 3.1	1:1.000
	PO 3.2	1:1.000
Plànols d'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
	PO 4.5	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

	<b>Plànol</b>	<b>Escala</b>
	PO 5.5	1:5.000
Servituds aeronàtiques	PO 6.1	1:30.000
	PO 6.2	1:30.000
Camins del terme municipal	PO 7	1:10.000

**TAULA VII. Llistat de Plànols 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. Unitats d'actuació i sectors urbanitzables
3. ANNEX III. Fitxes d'equipaments, espais lliures i infraestructures

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**  
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**  
Geògraf

**Palma, a 29 de febrer de 2015**