

AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE
MALLORCA

**MEMÒRIA DE TRACTAMENT DE LA PRESCRIPCIÓ 12 EN
RELACIÓ AL SECTOR URBANITZABLE 01 (27/01/2017)**



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT SL

Octubre 2022

ÍNDEX

1	ANTECEDENTS	3
2	TRACTAMENT DE LA PRESCRIPCIÓ 12 (EN RELACIÓ A L'URB-01) DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I DE L'URBANISME (CIOTU) (27/01/2017)	5
2.1	DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	5
2.2	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	9
2.2.1	Actuacions urbanístiques previstes	9
2.2.2	Qualificació dels terrenys	9
2.2.3	Sistemes locals d'espais lliures públics, d'equipaments i centres de les infraestructures i serveis	12
2.2.4	Xarxa viària	15
2.2.5	Traçat de les galeries i de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists en el pla general.	18
2.2.6	Ús, volum i condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions.	18
2.2.7	Accessibilitat universal	21
2.2.8	Altres determinacions en el marc general de l'ordenació	21
3	ESTUDIS ECONÒMICS	22
3.1	Estudi econòmic i financer	22
3.2	Informe de sostenibilitat econòmica (ISE)	23
4	RESUM EXECUTIU	24
5	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	25
	ANNEX I. NORMATIVA	26
	ANNEX II. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	29

1 ANTECEDENTS

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el 27 de gener de 2017, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

*“Atès l'expedient relatiu a la revisió de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Costitx per a l'adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic aquesta Comissió Insular acorda **aprovar definitivament la revisió i adaptació de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Costitx al Pla Territorial Insular de Mallorca, tot subjectant-la a les prescripcions següents:***

- 1. S'exclou de l'aprovació definitiva l'article 47 de les normes fins que s'obtingui l'informe favorable de la Direcció General de Telecomunicacions, de conformitat amb el que s'estableix als articles 34 i 35 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions.*
- 2. El projecte d'execució del SG-INF-06, afectat en part per l'àmbit del sòl urbanitzable URB-01, s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental que pertorqui, d'acord amb allò que dictamini l'òrgan ambiental.*
- 3. L'àmbit corresponent al solar on s'ubica l'UBS s'ha de qualificar com equipament sanitari amb la seva definició detallada mitjançant la corresponent fitxa d'equipament a l'Annex III de la normativa.*
- 4. D'acord amb l'article 30.1 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB, per al nou vial proposat com a Ronda s'ha de fixar una zona de reserva viària de 37,5 metres d'amplària a la part de sòl rústic.*
- 5. Abans de l'execució de la Ronda s'haurà de recaptar la pertinent autorització de la Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat.”*
- 6. L'apartat 1 de l'article 72 respecte a la definició d'APT passa a tenir la redacció següent: "1. Es consideren àrees de protecció territorial les franges compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres segons pertanyin a la xarxa primària, secundària local o rural, i es determina a l'article 19.1 e2) de la Llei 6/1999, de Directrius d'Ordenació Territorial, essent les delimitades als plànols corresponents de caràcter aproximat.”*
- 7. L'apartat 1 de l'article 70 passa a tenir la redacció següent: "1. Es consideren zones de sòl rústic protegit forestal, les àrees majoritàriament ocupades per masses forestals i de bosc baix i les incloses dins el concepte de forest que s'estableix a l'apartat 1 de l'article 5 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests, delimitades i precisades als plànols corresponents.*
- 8. La franja de 25 metres al voltant del cementeri i de la seva ampliació queda qualificada com a zona dotacional d'aquest amb destinació d'estar enjardinada i, en tot cas, lliure de tota classe de construccions en aplicació del que es disposa a l'article 41 en relació amb el 43 del Decret 105/1997, de 24 de juliol, modificat pel Decret 87/2004, de 15 d'octubre.*

9. Els terrenys compresos dins l'àmbit delimitat com a UA-1 al plànol 3.2 de la documentació i regulat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament el 26 d'abril de 2011, i dins l'àmbit de l'actuació aïllada AA-1 delimitada al plànol 3.2 i regulada a la fitxa de l'Annex II de la documentació d'esmena de deficiències aprovada pel Ple de 14 de març de 2016, queden inclosos dins un àmbit de transformació urbanística que haurà de delimitar i ordenar mitjançant la corresponent fitxa per tal de que, per part dels propietaris, es complimentin els deures que s'estableixen a l'article 32.3 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i a l'article 18 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, amb el consegüent reintegrament a l'administració de les despeses incorregudes en l'execució de la urbanització. Conseqüentment, s'ha d'eliminar la despesa de 44.752,68 € imputada a l'administració local al quadre corresponent a l'AA-1 de l'estudi econòmic financer.

Mentre no es complimenti el que es determina al paràgraf anterior, els terrenys inclosos dins el referit àmbit no poden ser objecte d'edificació.

10. El títol de les fitxes corresponents a les actuacions aïllades AA-2 i AA-3 a l'Annex II de la normativa que diu "ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ" ha de dir "ACTUACIÓ URBANÍSTICA: ACTUACIÓ AÏLLADA".

11. En el quadre "objectius i criteris d'ordenació" de la fitxa corresponent al sector URB-01 de l'Annex II de la normativa, la frase "Cessió obligatòria dels vials i execució dels vials interns" ha de ser substituïda per aquesta altra: "Cessió obligatòria, costejament i, si s'escau, execució dels vials".

Conseqüentment, s'ha d'eliminar la despesa del quadre corresponent al sector URB-01 i al SG-INF-06 de l'estudi econòmic financer.

12. L'execució dels sòls urbanitzables directament ordenats s'haurà de realitzar després d'adaptar el seu contingut a les determinacions de la Llei 12/2017 i, degut a que no disposa de reglament aprovat, al que es disposa a l'article 75 del reglament general per a l'illa de Mallorca de la Llei 2/2014, procediment en el qual s'haurà de dur a terme el corresponent tràmit d'informació pública.

Específicament s'ha d'incorporar una ordenació de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, nombre de plantes sobre i sota rasant. Reculades i volums amb inclusió de les determinacions sobre l'orientació d'edificis i la relació entre altura i l'espai lliure que garanteixi la preservació dels elements que caracteritzen la identitat del nucli urbà tradicional de Costitx.

Pel que fa a l'URB-01, s'ha de justificar, atès la magnitud de l'actuació, la impossibilitat física de materialitzar dins del seu àmbit les dotacions públiques corresponents a espais lliures públics i equipaments derivats de la seva destinació a ús residencial.

En data de dia 2 de maig de 2019, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda donar per complimentades les prescripcions, a excepció d'una part de la prescripció 12, la que fa referència a l'URB-01.

Tot seguit es procedeix a esmenar i resoldre la prescripció 12 en relació a aquesta actuació urbanística.

2 TRACTAMENT DE LA PRESCRIPCIÓ 12 (EN RELACIÓ A L'URB-01) DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I DE L'URBANISME (CIOTU) (27/01/2017)

PRESCRIPCIÓ 12

“(…)

Pel que fa a l'URB-01, s'ha de justificar, atesa la magnitud de l'actuació, la impossibilitat física de materialitzar dins del seu àmbit les dotacions públiques corresponents a espais lliures públics i equipaments derivats de la seva destinació a ús residencial.”

2.1 DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014

En primer lloc s'ha d'assenyalar que la Llei 2/2014, de 25 de març, *d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears* ha estat derogada i substituïda per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, *d'urbanisme de les Illes Balears* (BOIB nº 160 de 29 de desembre de 2017) i que, per tant, aquest és el marc normatiu al que a dia d'avui s'ha d'ajustar el tractament de la prescripció.

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

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

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

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

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

- a) Classificació del sòl, amb expressió de les superfícies de cada classe, en què s'ha d'especificar:*
- ii) En sòl urbanitzable, la delimitació dels sectors i l'establiment dels paràmetres estructurals assenyalats en aquest article per a aquesta classe de sòl.*

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

c) Determinació de la capacitat màxima de població a cada zona d'ordenació en sòl urbà i de cada sector en l'urbanitzable. En qualsevol cas, en àmbits de sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90% i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la capacitat de població es determina en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys.

Per a les zones d'ordenació urbanística delimitades en sòl urbà i per a sectors del sòl urbanitzable d'ús residencial, ha de fixar-se la densitat màxima de població.

El pla pot augmentar la densitat global residencial fixada fins a 75 habitatges/Ha., sempre que aquest increment es destini a habitatge amb algun tipus de protecció pública. Aquest límit no és d'aplicació en el sòl urbà quan, a la zona d'ordenació urbanística, la densitat existent sigui superior.

d) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta; de l'adscripció, si escau, de sòls destinats a sistemes generals i dels usos globals assenyalats en els terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius, en els termes establerts en l'article 24.5 d'aquesta llei.

En el sòl urbanitzable, els àmbits de repartiment de càrregues i beneficis, o àrees de repartiment, s'han de delimitar preferentment per a cadascun dels sectors, i poden incloure o adscriure en el seu àmbit la superfície de sòls de sistemes generals que es considerin adequats funcionalment i econòmicament, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica preceptiva.

f) Definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible, així com pels sistemes generals d'espais lliures i zones verdes públiques en una proporció que, amb caràcter general, no ha de ser inferior a 5 m² per habitant; i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures en proporció adequada a la població prevista en el planejament, amb indicació de les zones de protecció corresponents.

g) Previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o, si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació per coordinar les actuacions i inversions públiques i privades, d'acord amb els plans i programes de la resta d'administracions públiques.

i) Avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquest tipus d'habitatge per a les actuacions de transformació urbanística que es prevegin, així com la seva ubicació. Així mateix, aquesta avaluació ha de considerar també la necessitat de disposar d'habitatges de protecció pública amb destinació exclusiva de lloguer i caràcter rotatori, amb la finalitat d'atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats per accedir a l'habitatge.

En la determinació del sòl que ha de destinar-se a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, el pla general ha d'analitzar la demanda social d'aquest tipus d'habitatge i aplicar el criteri de determinació del dret a l'obtenció de l'habitatge per a aquelles famílies que no puguin disposar de més d'un terç de la seva renda familiar en el moment de l'obtenció d'aquest. En qualsevol cas, el pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.

La localització de les zones de reserva, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació de transformació urbanística prevists en el pla. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme, s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria del pla general, o per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, o bé

per raó del resultat de la memòria de viabilitat econòmica de l'actuació de transformació urbanística en funció de la seva dimensió. En tot cas, s'ha d'acreditar la no-generació de segregació espacial. Ha de procurar-se sempre la mescla de l'habitatge de protecció pública i el lliure i, si pot ser, fer coexistir tots dos tipus d'habitatge en el territori. En qualsevol cas, el pla general ha de garantir el compliment íntegre de la reserva quant a les actuacions de nova urbanització en sòl urbanitzable en què aquesta reserva els sigui exigible.

Les determinacions anteriors venen recollides en la fitxa de l'actuació urbanística del sector urbanitzable directament ordenat de les Normes subsidiàries aprovades definitivament per acord de la CIOTU de 27 de gener de 2017 que s'adjunta com annex del present document.

D'altra banda l'apartat 2.c de l'article 42. *Determinacions dels plans d'ordenació detallada* de la LUIB estableix que:

c) Si el pla d'ordenació detallada estableix l'ordenació detallada d'algun sector o sectors, no és necessària la formulació de pla parcial.

En els casos en què no sigui aconsellable diferir l'ordenació del sòl al planejament de desenvolupament, definir-la amb el mateix grau de concreció que per el sòl urbà. Sens perjudici d'altres casos en què es consideri justificat, aquesta categoria és preferent en àmbits de dimensió reduïda o que es destinin predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura. En els sòls urbanitzables directament ordenats es podrà optar per:

i. Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

ii. En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si s'escau, dels sistemes generals adscrits a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 29 i 39 d'aquesta llei. Aquestes cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

El sector urbanitzable URB-01 de Costitx és considerat un sector directament ordenat per la seva dimensió reduïda ja que té una superfície de 5.581 m² i s'acull a l'apartat 2. c. ii) de l'article 42 de la LUIB perquè destina més de la meitat de la superfície bruta a sistemes generals adscrits per a infraestructures i pels sistemes locals corresponents per a vials i passos per a vianants.

Concretament es dedica un 53,86 % de la superfície bruta del sector, corresponents a 2.040,25 m² de Sistema General via de circumval·lació SG-INF-06 (36,56 %), 909,16 m² de vials i infraestructures (16,29 %) i 56,33 m² de pas per a vianants (1,01 %).

Es justifica que el sector urbanitzable sigui directament ordenat perquè ens trobam davant d'un àmbit de dimensió reduïda el qual es destina a usos lucratiu i a vials i infraestructures (usos no lucratiu). Per tant, se'n defineix l'ordenació amb el mateix grau de concreció que en el sòl urbà.

En darrer lloc, cal tenir esment a que **l'article 75 del Reglament** estableix les determinacions de caràcter detallat per al sòl urbanitzable directament ordenat, que són les mateixes que per a sòl urbà:

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

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

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

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

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

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

b) Qualificació de la totalitat de terrenys inclosos, respectant les categories definides en l'ordenació estructural d'acord amb l'ús global assignat a cada categoria, diferenciant, si s'escau, la corresponent al sòl, al vol i al subsòl, i definint els usos detallats i les característiques i els paràmetres urbanístics als quals se subjecta l'edificació; així com les característiques de la parcel·la mínima indivisible.

c) Definició i delimitació perimetral dels terrenys destinats als sistemes locals d'espais lliures públics, d'equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla, i la connexió i la integració amb la xarxa de sistemes generals, respectant els estàndards i dotacions mínimes de la xarxa de sistemes locals.

d) Traçat detallat i característiques de la xarxa viària, amb la classificació en funció del trànsit previst, precisant l'amplària dels vials, i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i de les rasants, diferenciant, si escau, l'alineació exterior, que separa els sòls de domini públic dels sòls de titularitat privada, de l'alineació de l'edificació. La xarxa viària ha de garantir, en tot cas, que es compleix la normativa sectorial que és aplicable en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat.

e) Definició de les característiques i del traçat de les galeries i les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists en el pla general, així com la resolució del seu enllaç eventual amb les xarxes municipals existents.

f) Reglamentació detallada de l'ús, del volum i de les condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, així com ordenar les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, el nombre de plantes sobre i sota rasant, reculades, volums, i també la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues no incloses en l'ordenació estructural.

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

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

h) Definició d'altres determinacions que es considerin adequades per completar el marc general de l'ordenació."

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

Es manté la delimitació de l'àmbit de l'actuació, tal com ja quedava recollida al document aprovat definitivament el 27/01/2017 per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, d'aquí en endavant CIOTU.

Tan sols es produeix, en la nova proposta, una petita modificació de l'àmbit, que sorgeix de l'ajust a la base cartogràfica, i que suposa una reducció de l'àmbit de 3m², passant de 5.584m² a 5.581m².

2.2.1 Actuacions urbanístiques previstes

D'acord amb l'article 75.1.a. i atès que es tracta d'una actuació urbanística s'hauran d'assenyalar les condicions objectives i funcionals que possibilitin la seqüència lògica de programació de cadascuna de les actuacions previstes.

Per tal de completar la urbanització es preveu la connexió de les xarxes de serveis bàsics (abastament d'aigua, sanejament, energia i telecomunicacions) a través dels carrers Margalida Cativa i del carreró que connecta amb la Plaça de l'Església. Pel que fa a la instal·lació de les xarxes i serveis de telecomunicacions, haurà d'ajustar-se al Decret 22/2006, de 10 de març, *pel qual s'aprova el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears*, així com la Llei 9/2014, *de 9 de maig, de telecomunicacions*. Així, s'hauran d'implantar els conductes, enterrats sota la vorera, arquetes i altres elements que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les edificacions previstes. Pel que fa a les faroles s'hauran d'adequar emetent llum cap a baix per evitar la contaminació lumínica així com es defineix a l'article 45 de les normes de les NS de Costitx sobre contaminació lumínica.

2.2.2 Qualificació dels terrenys

En relació al punt b de l'article 75.1, amb l'objectiu de donar una qualificació adaptada a les característiques de l'àmbit es proposa la modificació de la qualificació vigent d'Extensiva C (EC). La modificació implica un canvi també en el seu nomenament, passant d'Extensiva a Intensiva, amb la intenció d'adequar la nomenclatura a la tipologia prevista de les edificacions, el d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i alineat a vial. Aquesta qualificació només és d'aplicació en l'àmbit de l'URB-01, i per tant no suposa afectacions a altres zones fora de l'àmbit de la prescripció 12.

Aquest canvi suposa la modificació de l'article 26, de *Qualificacions zonals*, en relació al canvi de nomenclatura, i la nova redacció de l'article 38, amb la següent proposta:

Article 38. Condicions de la zona Intensiva C (IC)

Correspon a les zones del nou creixement del casc urbà

L'ús permès es el d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i alineat a vial.

1. Condicions del solar

Parcel·la mínima: 200 m²

Façana mínima: 8 m

2. Paràmetres d'ocupació i reculada

Ocupació màxima: 60% en totes les plantes.

Zona permeable obligatòria mínima del 20% de la parcel·la.

En qualsevol cas, les parcel·les que confronten amb el vial de circumval·lació, han de respectar una franja de 3m des de l'alineació amb aquest vial. En aquesta franja no podrà situar-se cap edificació, construcció o terrassa, i haurà de mantenir-se el terreny amb la topografia original, preferentment amb plantació d'arbrat que contribueixi a minimització de l'impacte visual de l'edificació.

En les zones no ocupades per l'edificació, les terrasses i bancals no podran suposar un desnivell superior a 0,90m respecte al terreny natural.

Reculades:

Al tractar-se d'una tipologia alineada a vial i entre mitgeres, no s'estableixen reculades, excepte en els casos següents:

- En l'alineació a vial, l'edificació principal podrà recular-se, parcialment, fins a 5 metres, per a l'habilitació de l'aparcament de vehicles. En aquest cas, la reculada haurà de fer-se conjuntament amb el veïnat i l'espai destinat a vehicles d'ambdues parcel·les, haurà de quedar obert completament, sense reixes ni cap tipus de parament superior a 45cm d'alçada.

3. Condicions de volum i edificabilitat

Volum màxim: 4,5 m³/m²

Edificabilitat: 1,5 m²/m²

La planta soterrani computarà a efectes d'edificabilitat i volum quan l'intradós del forjat superior es trobi elevat més 1,5m respecte al terreny natural.

4. Condicions d'altura

Altura total: 8,5 m

Altura màxima o reguladora de la façana: 6,5 m

Correspon a una planta soterrani, planta baixa i planta pis.

- 4.1. Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura total seran: conductes de xemeneies, antena col·lectiva, plaques solars, i parallamps.
- 4.2. La cota de la planta baixa serà la cota mitjana del tram de carrer entre els extrems del front de la parcel·la. En parcel·les en pendent es permet l'ús de mitges plantes, per adaptar l'edificació al terreny, sempre i quan es respectin les alçades reguladora i totals per a cada cota de planta baixa.
- 4.3. Quan la planta soterrani es dediqui a aparcament, la cota del solar de la planta baixa es podrà elevar fins a 0,90m sobre la cota mitjana del tram de carrer per a

facilitar l'accés, sense perjudici de l'establert en el punt 3 anterior; aquests 0,90 m, estaran inclosos dins els metres d'altura total, entre terreny i carener.

5. Condicions de voladissos a via pública.

- 5.1. Els voladissos admesos a la façana coincidents amb les alineacions de via pública seran, exclusivament, els corresponents a les cornises de coberta i alerons.
- 5.2. Qualsevol element sobresortint la façana haurà de situar-se a una alçada mínima de 3,5 metres sobre la rasant de la via pública.

6. Índex d'intensitat d'ús residencial

1 habitatge per parcel·la.

7. Previsió d'aparcament

Una plaça per habitatge.

8. Condicions d'ambient.

Les condicions d'ambient seran les mateixes que per a la zona intensiva b, i que es regulen a l'apartat 7 de l'article 35 d'aquestes NS, en tot allò que no contradigui les condicions específiques d'aquesta zona d'ordenació.

9. Condicions estètiques

Les condicions d'ambient seran les mateixes que per a la zona intensiva b, i que es regulen a l'apartat 8 de l'article 35 d'aquestes NS, en tot allò que no contradigui les condicions específiques d'aquesta zona d'ordenació.

Així, la present proposta, a banda d'adequar el títol a la tipologia, passant d'Extensiva a Intensiva, tenint en compte que l'expressió d'aquesta era ja més propera a una tipologia intensiva, s'han dut a terme diferents canvis de paràmetres i també se n'han introduït de nous:

- S'ha reduït l'edificabilitat considerablement. L'*le* anterior era alt per a una tipologia unifamiliar i, tanmateix no permetia esgotar l'edificabilitat prevista anteriorment tot complint amb els paràmetres d'ocupació màxima. Així mateix, s'ha previst el còmput de superfície en planta soterrani quan aquesta sobresurti més d'1,5m per sobre de la rasant del terreny, i per tant, esdevingui una planta habitable més.
- Conseqüentment s'ha reduït el volum.
- S'ha reduït l'alçada màxima i la total. Considerant l'impacte visual i la morfologia de l'entorn s'ha rebaixat fins a 6,5m i 8,5m, respectivament, sense que s'afecti al número resultant de plantes.
- S'han introduït condicions d'ordenació que regulen la implantació de l'edificació a la parcel·la i els desnivells i moviments de terra permesos.
- S'ha previst 1 plaça d'aparcament per habitatge. Aquesta reducció es proposa en base a les noves tendències de mobilitat, sense excloure, de moment, la possibilitat que se'n puguin fer més si així es considera oportú.

- S'han afegit de forma explícita regulacions sobre voladissos a la via pública i també l'índex d'intensitat d'ús residencial.

2.2.3 Sistemes locals d'espais lliures públics, d'equipaments i centres de les infraestructures i serveis

Pel que fa als terrenys destinats a sistemes locals d'espais lliures públics, al qual es refereix l'article 75.1.c, per a la seva definició al referir-se a l'article 60 del reglament de la Llei 2/2014 determina les categories de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics. En concret al punt 60.1 preveu les reserves de sòl per espais lliures i les divideix en les següents categories:

“a) Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de 200 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 12 metres de diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.

b) Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de 1.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 30 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

c) Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de 15.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 100 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.”

Per la seva banda a l'article 79. *Densitats màximes i estàndards dotacionals mínims del pla general* del reglament de la Llei 2/2014 s'estableix que:

4. Les superfícies dels terrenys amb destinació dotacional o d'aparcament que tenen caràcter de sistema local, i que són independents de les corresponents a l'estructura general i orgànica, en els casos de sòl urbà subjecte a actuacions urbanístiques que comportin deure de cessió de sòl dotacional d'acord amb l'article 32 de la LOUS i l'article 49 d'aquest Reglament, i en el supòsit de sòl urbanitzable directament ordenat pel pla general al qual es refereix l'apartat 2 de l'article 40 de la LOUS, s'han d'ajustar als mínims següents, i poden ser incrementades pel pla general:

a) En els àmbits de sòl amb ús predominant residencial o turístic, ha de reservar per destinar-la a espais lliures públics una superfície de sòl de com a mínim el 10 % de la superfície de l'àmbit o sector i que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons resulti d'aplicar els índexs d'intensitat d'ús corresponents; i han de reservar també per a equipaments públics un mínim de 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística, segons correspongui.

b) En els àmbits de sòl d'ús industrial i terciari, ha de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl que no resulti inferior al 10 % de la superfície de l'àmbit, i un 5 % per a equipaments públics.

En tots dos casos anteriors, s'ha de preveure la superfície destinada a aparcaments que garanteixi un mínim d'una plaça per cada 100 m² d'edificació, de les quals almenys un 50 % han de ser annexes a la zona viària. En el cas d'increment d'edificabilitat, el còmput de places s'efectua d'acord amb dit increment.

Segons la fitxa d'actuació urbanística de l'Annex 1, el sector urbanitzable URB-01 de Costitx té una superfície de 5.581 m², s'hi preveuen 12 habitatges i permet un sostre edificable màxim de fins a 3.862,89 m².

Aplicant els estàndards de l'article 79 resultarien les següents superfícies de cessió de sòl dotacional:

Taula 1. Càlcul cessions d'Espai Lliure Públic (ELP) i d'equipaments (EQ) corresponents a l' URB-01.

Cessions	10 % superfície de l'àmbit	20 m ² / habitatge	20 m ² / 100 m ² edificació residencial
ELP	558 m ²	240 m ²	772,56 m ²

Cessions		21 m ² / habitatge	21 m ² /100 m ² edificació residencial
Equipaments		252 m ²	811,19 m ²

Tenint en compte les cessions referents a espais lliures i a equipaments més desfavorables, en total s'hi haurien de destinar 1.583,75 m² de superfície de terrenys.

Per tal d'encabir aquesta superfície destinada a sistemes, o la corresponent segons el sostre residencial resultant, s'hauria de reduir considerablement el sòl residencial. Així i tot, la reducció del sostre residencial no redueix de manera proporcionada la superfície de sistemes, atès que la dotació d'ELP depèn també de la superfície total de l'àmbit.

Amb tot això, les alternatives plantejades revelen la impossibilitat física i econòmica d'encabir la dotació de sistemes locals en aquest sector.

Per altra banda, s'ha de tenir en compte, a més, la cessió obligatòria de sòl a l'ajuntament, que haurà de ser com a mínim, la corresponent al 15% de l'aprofitament lucratiu del sector, com indica la fitxa de l'URB-01 inclosa a l'Annex.

No obstant, en relació a la obligatorietat de destinar el 30% de l'edificabilitat residencial del sector a habitatges sotmesos a algun règim de protecció, no és possible en l'URB-01 per incompatibilitat tipològica. Això és perquè tot el sòl residencial que es qualifica té la condició d'unifamiliar, i permet unes edificabilitats molt majors a les màximes permeses per habitatges sotmesos a algun tipus de protecció (90m²).

A més, d'acord amb l'establert a l'article 73.8 del RLOUS,

“...els ajuntaments que hi estiguin subjectes, mitjançant la previsió corresponent en el pla general, poden exonerar de la reserva d'habitatge sotmès a algun tipus de protecció pública les actuacions d'urbanització que es trobin en algun dels casos següents:

- Que s'ubiquin en una zona turística per a la qual el Pla Territorial Insular de Mallorca en determini la reordenació, i sempre que aquesta impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic respecte de l'existent amb anterioritat.*
- Que més del 50 % de la superfície de l'àmbit d'actuació s'hagi de destinar a dotacions públiques amb l'obligatorietat, de les persones propietàries, de cedir els terrenys gratuïtament.*
- Que es tracti d'àmbits d'actuació el sòl lucratiu dels quals es destini predominantment a ús residencial i la seva execució no suposi l'edificació de més de 20 unitats d'habitatges.”*

D'acord amb aquest article, el sector URB-01 es troba inclòs en l'anterior supòsit per ambdues lletres b) i c), ja que destina més del 50% de la superfície de l'àmbit a dotacions públiques el sòl de les quals és de cessió obligatòria i gratuïta per part de les persones propietàries, i que l'àmbit preveu manco de 20 unitats d'habitatge.

És degut a l'exposat, i en concret a la reduïda superfície destinada a ús lucratiu que mostra que resultaria, que es justifica la **impossibilitat física de materialitzar dins de l'àmbit del sector URB-01 les dotacions públiques corresponents a ELP i equipaments** derivats de la seva destinació a ús residencial. D'aquesta manera, es proposa un nou repartiment per a assegurar la viabilitat del projecte tal com mostra la següent Taula 2, on els usos destinats a cessions d'ELP i equipaments anirien destinats a ús residencial i d'aquesta manera s'hi destinaria una superfície molt més elevada, de fins al 46,14%.

D'altra banda, ha de tenir-se en compte també que un 67,88% dels usos no lucratius van destinats a un tram de la ronda i que aquests ja es troben executats. Llavors, aquesta situació determina un elevat percentatge de la superfície total d'aquests usos que no poden ser modificats.

Així mateix, d'acord amb l'article 43.4.c) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, *"la superfície destinada a aparcaments ha de garantir un mínim d'una plaça per cada 200 m² d'edificació, de les quals almenys un 50% han d'estar en sòl de domini públic, tant en espais annexos a la vialitat com, preferentment, en aparcaments públics externs al vial, amb la finalitat de poder guanyar espai al carrer per a l'arbrat, vianants i ciclistes."* D'acord a això s'hauran de preveure 10 places d'aparcament en via pública.

Aquestes places s'han previst a la part inferior de l'àmbit, annexes al vial de circumval·lació, atès que no és possible situar-les en els vials interns per incompatibilitat amb la secció i tipologia del carrer, el qual és només d'accés restringit per als veïnats del mateix.

D'acord amb aquesta justificació, s'ha de tenir en compte que el legislador ja va considerar aquesta possibilitat a l'apart c) de l'article 79.4. del Reglament de la Llei 2/2014, el qual estableix que:

c) No obstant el que determinen les lletres i anteriors, d'acord amb el número 2 de l'apartat 2 de l'article 40 de la LOUS, a) b) en el cas dels sòls urbanitzables directament ordenats, el pla general pot optar per les alternatives següents:

- Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

- En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb la inclusió, si escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 de la LOUS. En aquests casos, dites cessions de terrenys, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables no ordenats directament.

Com s'ha esmentat anteriorment el sector URB-01 de Costitx dedica més de la meitat de la superfície bruta del seu àmbit a sistemes generals i sistemes locals de

infraestructures i vials i per tant es considera que dites cessions obligatòries i gratuïtes substitueixen les fixades amb caràcter general.

Taula 2. Detall de les cessions proposades corresponents a l'URB-01.

	Superfície	%	Sostre construït	CESSIONS DE SÒL (m2 de sòl)
Total Usos lucratiu	2.575,26 m²	46,14%	3.862,89 m²	(corresponent al 15% de l'aprofitament) 386,29 m²
Residencial	2.575,26 m ²		3.862,89 m ²	
Total Usos no lucratiu	3.005,74 m²	53,86%		3.005,74 m²
Vials i infraestructures	909,16 m ²	16,29%		
Vials i infraestructures (Sistema General)	2.040,25 m ²	36,56%		
Pas per vianants	56,33 m ²	1,01%		
Total àmbit	5.581,00 m²	100%		3.392,03 m²

2.2.4 Xarxa viària

Passant a l'**apartat d de l'article 75.1**, cal tenir en compte que pel que fa al sistema general viari del sector, és a dir, el tram de la ronda est de Costitx ja es troba executat. Així es detalla a la fitxa corresponent (SG-INF-06) i en el seu projecte hi consta l'ordenació del viari. La secció del vial és de 12 metres, els quals es distribueixen de la següent manera: 3 metres de vorera en el costat més proper al nucli urbà, un aparcament en cordó de 2,5 metres d'amplada i dos carrils de 3 metres d'amplada tenint l'exterior un voral de 0,5 metres.

D'altra banda, pel que fa al vial i al pas per vianants, la fitxa i els plànols inclouen el traçat detallat, la superfície i les característiques de la xarxa projectada. Així mateix els vials hauran d'estar d'acord amb el previst a l'article 62 del Reglament de la Llei 2/2014.

"Article 62

Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat

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

a) El viari: són les vies de comunicació, el pla general ha de preveure les àrees reservades als diversos models de trànsit i als mitjans de transport. Les zones enjardinades, com rotondes, bardisses separadores, illots i d'altres anàlogues necessàries per ordenar el trànsit viari, compreses dins de les zones de domini públic de vies supramunicipals, interurbanes o de la xarxa pública municipal es consideren elements de la xarxa viària.

b) Els aparcaments: són les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.

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

a) S'ha d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessius, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.

b) Excepte casos excepcionals, que s'han de justificar expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no pot superar el 15 %. Els carrers de vianants han de disposar de trams escalonats quan el seu pendent superi el 15 %. No s'admeten recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el pendent dels quals superi el 15 %.

c) Tots els vials han de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa han de disposar d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, s'ha d'evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.

d) En els nous desenvolupaments urbanístics, s'ha d'implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si és el cas, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació sigui confrontant a terrenys no urbanitzats.

e) Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'han de dissenyar en el planejament de manera que en garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per tal de complir amb les amplàries de vial fixades per aquest article, i d'acord a l'edificabilitat global del sector, els vials haurien de tenir una amplària de 16m si són d'un sol sentit, i de 20m si preveuen dos sentits de circulació.

No obstant, atesa la petita dimensió del sector i, especialment, la reduïda amplària del mateix, l'atribució d'un vial de 16 metres d'amplària impossibilitaria, per complet, l'edificació dels solars resultants, que tendrien fondàries de manco de 12 metres en la major part del sòl residencial.

Així mateix, no es pot preveure que el vial tingui un sol sentit de circulació perquè els punts d'enllaç amb el nucli urbà no tenen la dimensió suficient per al pas de vehicles, en el cas del carrer de Margalida Cativa, o bé són esglaonats. Per aquest motiu, s'ha de preveure que els vials tinguin dos sentits de circulació i permetin l'entrada i la sortida dels veïnats.

Per tant, ens trobam amb la urbanització d'un vial en una zona molt pròxima al casc urbà històric de Costitx, on no és possible complir amb les dimensions mínimes (20m de vial) que estableix el reglament, i que suposarien l'adopció d'una solució totalment desentonant amb l'entorn més proper.

Per aquest motiu, i d'acord amb l'establert a l'apartat 3.a) de l'article 62 del RLOUS, es proposa que els vials interiors de l'àmbit tinguin una amplària de 6 metres, urbanitzats amb calçada única i de prioritat per a vianants i bicicletes.

Així mateix i atès que aquests vials no tenen continuïtat rodada amb la resta dels carrers del poble, es proposa que el seu accés sigui restringit només per als vehicles dels veïnats, i a velocitat molt reduïda (recomanable 20km/h).

D'acord amb l'anterior i en compliment de l'article 62 del reglament, tal com es recull a la fitxa de l'actuació que es troba a l'Annex I, l'amplada dels vials és la següent:

- Una calçada única de 6 m, de prioritat per a vianants i que permet dos sentits de circulació, restringida.

Aquesta disposa d'un espai de maniobra (circumferència de 7m diàmetre) al cantó amb el carrer Margalida Cativa per permetre el canvi de sentit de vehicles.

- Un tram del vial per a vianants, que connecta directament amb el sistema general de via de circumval·lació tindrà una secció de 3 metres. Per a salvar el desnivell, s'hi preveuran trams esgraonats.

Pel que fa als aparcaments, com a elements integrants de la xarxa viària, no s'han previst a l'amplada de la calçada d'acord amb el disposat en l'article 79.4.c., així com tampoc s'han previst la resta de cessions obligatòries i gratuïtes, per la impossibilitat física de situar-los.

D'acord amb la voluntat que els vials interior de l'àmbit siguin per a vianants, excepte per als residents (els quals disposen de places pròpies d'aparcament obligatòries dins la parcel·la), les places d'aparcament requerides, es situen en línia en el vial de ronda.



2.2.5 Traçat de les galeries i de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists en el pla general.

D'acord amb el **punt e de l'article 75.1.**, s'inclou en el plànol URB-01.2 el traçat i característiques de les galeries i xarxes de serveis: aigua, sanejament i energia elèctrica. S'inclou l'enllaç d'aquests serveis amb els disponibles al sòl urbà de Costitx.

2.2.6 Ús, volum i condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions.

Tal com exposa l'**article 75.1.f.**, la prescripció número 12 estableix que específicament s'ha d'incorporar una ordenació de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, nombre de plantes sobre i sota rasant. Pel que fa a les reculades i volums amb inclusió de les determinacions sobre l'orientació d'edificis i la relació entre altura i l'espai lliure ha de garantir la preservació dels elements que caracteritzen la identitat del nucli urbà tradicional de Costitx.

Les condicions d'ocupació i d'edificació estan detallades a la fitxa d'actuació urbanística del sector URB-01 que s'adjunta com Annex I. Per a l'ordenació de la zona Intensiva C (article 38 de les normes de les NS) es defineix un tipus d'ordenació entre mitgeres i alineat al vial, amb una parcel·la mínima de 200 m², una façana mínima de 8 metres, una ocupació màxima del 60% en totes les plantes, un volum màxim de 4,50 m³/m², una edificabilitat de 1,50 m²/m² i una alçada de 2 plantes (planta baixa i planta pis), amb possibilitat d'una planta soterrani. L'alçada màxima permesa és de 6,50 metres i la total de 8,50 metres.

L'ús permès en aquest tipus de sòls és el d'habitatge en la seva versió unifamiliar entre mitgeres i alineat a vial. La previsió d'aparcament és de com a mínim, una plaça per habitatge.

Amb caràcter general les condicions d'ambient i estètiques són les mateixes que regeixen per la zona Intensiva b, que es regula en l'apartat 7 i 8 de l'article 35. L'article 38 que regula zona d'ordenació Intensiva c recull en la seva normativa la remissió a l'article corresponent.

"7. Condicions d'ambient.

1.- Procedirà la denegació de llicència a tota classe d'obres que atempten o pertorben el caràcter ambiental i introdueixen estils, elements o materials estranys o impropis del casc urbà de Costitx.

2.- Es respectarà en el noves construccions o en les reformes de les existents les normes, estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i el colorit.

3.- La coberta dels edificis serà inclinada amb un o dos aiguavessos, amb teula àrab tradicional de test, abocant les aigües cap al carrer i cap al pati de l'illa. La pendent estarà compresa entre el 25% i el 30%.

Es permet la construcció de terrats a la planta coberta, sempre i quan es construeixi un porxo que tindrà la consideració de planta a efectes d'alçada. En aquest cas, el terrat no podrà ser superior al 50% de la planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior. El porxo ha de tenir la coberta amb un aiguavés que ha d'abocar l'aigua a la façana.

4.- Els nous materials o elements introduïts en les noves construccions o reformes, hauran d'harmonitzar per major realç i significació del caràcter de l'edifici de la zona.

Mai seran admesos els elements o materials següents:

- Cobertes amb plaques de fibrociment i altres materials similars, llevat de peces translúcides de cobriment de lucernaris i claraboies.*
- Tribunes i terrasses en les façanes.*
- Tendals i marquesines.*
- Fusteria exterior d'alumini amb l'excepció d'aquella amb acabats similars a la fusta.*
- Decoracions exteriors de locals que se superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, així com els lluminosos i anuncis desentonats pel sector.*
- Imitacions de marbre o mamposteria amb pintures i el pintat d'elements nobles.*

5.- Els colors dels paràmetres exteriors (façanes, mitjaneres, etc.) serà a base de colors "terra" usuals en el lloc.

6.- Les obres d'urbanització, decoració de via pública, i en especial, la col·locació de estesa aeris i lluminàries es faran amb la utilització de materials adequats, procurant no desvirtuar el caràcter antic de la població ni afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu i en especial les faroles seran del tipus tradicional, amb braç adossat a les façanes.

7.- La llicència de col·locació de rètols indicatius dels locals del sector es concedirà quan la Corporació consideri que queda assegurada la permanència i visualització dels valors arquitectònics de l'edifici, el carrer, el sector i estiguin col·locats de tal forma que no molestin el normal ús dels vials o places. Quedant prohibida tota classe d'ostentacions d'anuncis publicitaris o reclams damunt paràmetres, cobertes d'edificació, baranes de balcons o damunt qualsevol suport fix.

8. Condicions d'estètica.

1.- Les noves construccions o les reformes de les existents adoptaran l'estil arquitectònic que està en la línia dels existents a la zona específica del casc urbà de la localitat, procurant harmonitzar amb el caràcter de la població i no desentonar mai del conjunt del medi en que estiguessin situats.

2.- Les construccions en llocs immediats o que formaren part d'un edifici o grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional, hauran d'harmonitzar amb el mateix. No es permetran construccions de nova planta o de reforma de les ja existents que representen un empitjorament visual o de perspectiva per dits conjunts.

3.- Per procedir a la demolició d'una antiga construcció haurà de demostrar-se l'absència de valors històrics o arquitectònics notables que ho justifiquin. En tot cas, hauran de presentar-se fotografies en color, plànols d'emplaçament de les tomes, de totes les façanes i dels edificis contigus, així com explicació detallada per la forma en que es pretén realitzar l'obra per assegurar la pervivència dels elements de cert valor arquitectònic.

En les noves construccions es mantindrà en lo possible el caràcter de l'edifici antic conservant-se els elements arquitectònics de cert valor i s'aplicaran de forma harmònica a la composició de façana, cuidant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i s'apliqui amb la sobrietat precisa, per major harmonia amb els edificis pròxims notables, en casos de que n'hi hagi.

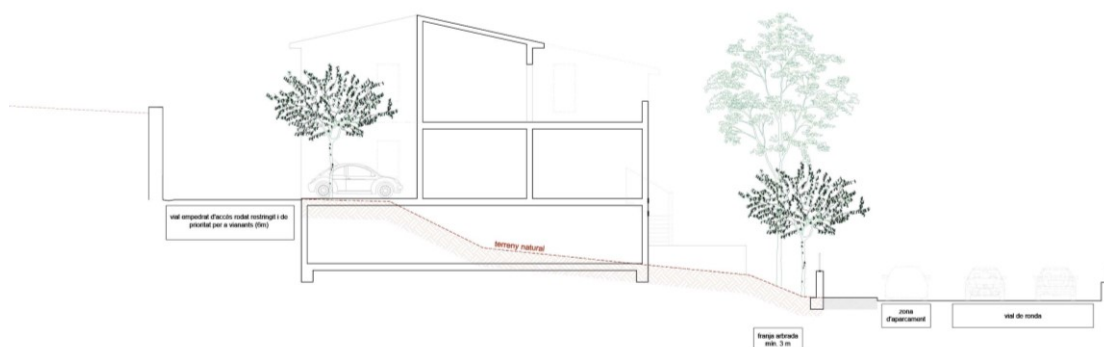
4.- Queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de pedra picada i les volades tradicionals.

5.- Les façanes hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements. De no emprar-se parets de pedra picada o de maçoneria vista, els paraments aniran referits.

Les parets mitjaneres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense el seu corresponent referit.

Totes les cares visibles dels edificis tindran la consideració de façana, per la qual cosa hauran de complir amb les condicions d'ambient i estètica que els siguin d'aplicació."

Pel que fa als criteris d'eficiència energètica i mesures bioclimàtiques s'hauran de complir com a mínim els previstos a l'article 44 de les NS i la legislació sectorial.



Secció transversal de l'àmbit i exemple d'edificació resultant, no vinculant.

2.2.7 Accessibilitat universal

En relació al **punt 75.1.g**, al tractar-se de nova urbanització i edificació es podran prendre les mesures adequades per a garantir l'accessibilitat universal.

2.2.8 Altres determinacions en el marc general de l'ordenació

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

3 ESTUDIS ECONÒMICS

3.1 Estudi econòmic i financer

En base a la documentació de la Revisió i adaptació de les Normes Subsidiàries al PTM del municipi aprovades definitivament al mes de gener de 2017, on s'estableixen els mòduls de despeses unitaris en adquisició del sòl, entre d'altra informació bàsica per a la valoració del Sector URB-01, tot seguit s'aporten les xifres resultants en base a les modificacions proposades:

Xarxa viària	3.005,74	m²
- Sistema local (SL)	965,49	m²
- Sistema general (SG)	2.040,25	m²

	Despesa		
	Privada	Pública	
Adquisició del sòl	0,00	0,00	€
- Sistema local (SL)	0,00	0,00	€
- Sistema general (SG)	0,00	0,00	€
Construcció	115.858,80	244.830,00	€
- Sistema local (SL)	115.858,80	0,00	€
- Sistema general (SG)	0,00	244.830,00	€
Posada en marxa	347,58	734,49	€
- Sistema local (SL)	347,58	0,00	€
- Sistema general (SG)	0,00	734,49	€
Manteniment (per quadrienni)	0,00	5.771,02	€
- Sistema local (SL)	0,00	1.853,74	€
- Sistema general (SG)	0,00	3.917,28	€
TOTAL	116.206,38	251.335,51	€

El Sistema general (SG) ja es troba executat i, per tant, les despeses de construcció i posada en marxa ja es troben assumides.

Així doncs, la despesa a assumir per l'Ajuntament a dia d'avui són les de manteniment. Anualment es correspon a 1.442,76 €. Es considera una despesa reduïda i completament assumible per l'administració.

3.2 Informe de sostenibilitat econòmica (ISE)

També en base a la documentació de la Revisió i adaptació de les Normes Subsidiàries al PTM del municipi, s'actualitza la taula del Sector URB-01.

Sector urbanitzable ordenat

S'inclou el sector urbanitzable ordenat previst a la revisió de les NS

URB-01	Compensació
--------	-------------

Les xifres de superfícies i aprofitament estan recollits a l'Estudi econòmic i financer, al quadre annex.

Tot seguit es mesura la viabilitat privada del sector urbanitzable.

Sostre construït (Sc) (exclòs el 15% de cessió)	3.283,46 m ²
Despeses d'execució dels usos no lucratiu (Dex)	116.206,38 €
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial unifamiliar no construït) (Segons anàlisi prospectiu solars de característiques semblants a la zona)	350 € / m ²
Valor de construcció (Vc)	1.350 € / m ²
Valor de cost de producció (VCP=((Vs+Vc)*Sc)+Dex))	$((350+1350) * 3.283,46) = 5.581.882,00 € + 116.206,38 = \mathbf{5.698.088,38 €}$
Preu de venda (Pv) (Segons anàlisi prospectiu d'habitatges de característiques semblants a la zona i tenint en compte que seran cases de tipologia tradicional completament noves).	2.100 € / m ²
Valor de venda Brut (VVb= Pv* Sc).	6.895.266,00 €
VV vers VCP	6.895.266,00 € > 5.698.088,38 €

En el Vc estan incloses les despeses indirectes, generals, financeres, entre d'altres.

4 RESUM EXECUTIU

D'acord amb la **prescripció 12** que inclou l'informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el 27 de gener de 2017, en el present document es tracta i es justifica la impossibilitat física de materialitzar fins del seu àmbit les dotacions l'Espai Lliure Públic (ELP) i equipaments, els quan es deriven de la seva destinació a ús residencial.

D'acord amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús de sòl per a l'illa de Mallorca (LOUS), el qual encara contigua vigent al no haver estat substituït pel desplegament reglamentari de la llei actual, s'argumenta i es justifica l'objecte de la present prescripció, en concret a partir dels articles 37 i 42.2.c. de la LUIB i l'article 75 del Reglament de la LOUS.

Ha estat en concret a l'apartat c) de l'article 75.1, relatiu als sistemes locals d'espais lliures públics, d'equipaments i centres de les infraestructures i serveis, que s'ha detallat com les cessions d'ELP i equipaments dins l'URB-01, degut a les seves dimensions, provoquen una excessiva reducció de la superfície residencial. En aquest cas es té en compte, també, la superfície d'usos no lucratiu que ocupa el tram ja executat de la ronda de Costitx que suposa un **67,88%** del total d'aquesta superfície. És així, doncs, com es justifica l'eliminació de les cessions d'ELP i equipaments.

D'acord amb la justificació proposada, cal tenir en compte el que exposa l'apartat c) de l'article 79.4. del Reglament de la Llei 2/2014, on s'exposa el següent:

c) No obstant el que determinen les lletres i anteriors, d'acord amb el número 2 de l'apartat 2 de l'article 40 de la LOUS, a) b) en el cas dels sòls urbanitzables directament ordenats, el pla general pot optar per les alternatives següents:

- Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.*
- En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb la inclusió, si escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 de la LOUS. En aquests casos, dites cessions de terrenys, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables no ordenats directament.*

Tal com s'ha demostrat, el sector URB-01 de Costitx dedica més de la meitat de la superfície bruta del seu àmbit a sistemes generals i sistemes locals de infraestructures i vials. És per això que es considera que dites cessions obligatòries i gratuïtes substitueixen les fixades amb caràcter general.

5 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

Al present document de l'adaptació de les Normes Subsidiàries de Costitx al Pla Territorial de Mallorca s'adjunten els següents plànols.

Plànols informatius (ordenació vigent):

- PI-3.1. Plànol d'Informació. Ordenació del Sòl Urbà vigent (escala 1:1.000)

Plànols d'ordenació (ordenació proposada):

- PO-3.1. Plànol d'Ordenació del Sòl Urbà (escala 1:1.000)
- Plànol URB-01-1. Ordenació sector urbanitzable directament ordenat URB-01 (escala 1:1.000)
- Plànol URB-01-2. Serveis sector directament ordenat URB-01 (escala 1:1.000)

El document apte per a la seva fase de nova exposició pública ha estat elaborat pel **Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL**. L'equip que ha redactat el document està integrat per:

- Aina Soler Crespí, arquitecta i directora de l'equip
- Margalida Mestre Morey, geògrafa
- Alejandro Pílares García, geògraf
- Francisca Balle Llabrés, ambientòloga

En nom i representació de l'equip redactor

Aina Soler Crespí

Palma, a 04 d'octubre de 2022

ANNEX I. NORMATIVA

(redacció completa dels articles modificats de les NS de Costitx, aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el 27 de gener de 2017)

Article 26. Qualificacions zonals

La zonificació en sòl urbà comprèn les següents qualificacions:

- Zona residencial Casc Antic
- Zona residencial Intensiva a
- Zona residencial Intensiva b
- Zona residencial Intensiva c
- Zona residencial Extensiva a
- Zona residencial Extensiva b
- Zona equipaments
- Zona d'Espais Lliures Públics

Article 29. Usos en zona residencial Intensiva (a, b i c)

1. Ús habitatge en versions unifamiliar i plurifamiliar en intensiva a i b, excepte en les plantes soterrani. En intensiva c només es permet l'ús d'habitatge unifamiliar.
2. L'ús públic s'admet en totes les versions.
3. S'admet l'ús corresponent a totes les activitats i instal·lacions complementàries següents, en intensiva a i b:
 - a) Centres d'abastiment a nivell local (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques)
 - b) Centres mercantils (magatzems i dipòsits de mercaderies, agències i transports distributius,...) tots ells a nivell local.
 - c) Terminal d'autobusos a nivell local.
 - d) Parcs i tallers (aparcament col·lectiu, estacions de servei).
4. L'ús industrial es permet per a tallers i indústries artesanals, sense molèsties per als demés usos, només en intensiva a i b, en els supòsits següents:
 - a) En pis d'edifici no industrial
 - b) En plantes inferiors d'edifici no industrial

Article 38. Condicions de la zona Intensiva C (IC)

Correspon a les zones del nou creixement del casc urbà.

L'ús permès es el d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i alineat a vial.

1. Condicions del solar

Parcel·la mínima: 200 m²

Façana mínima: 8 m

2. Paràmetres d'ocupació i reculada

Ocupació màxima: 60% en totes les plantes.

Zona permeable obligatòria mínima del 20% de la parcel·la.

En qualsevol cas, les parcel·les que confronten amb el vial de circumval·lació, han de respectar una franja de 3m des de l'alineació amb aquest vial. En aquesta franja no podrà situar-se cap edificació, construcció o terrassa, i haurà de mantenir-se el terreny amb la topografia original, preferentment amb plantació d'arbrat que contribueixi a minimització de l'impacte visual de l'edificació.

En les zones no ocupades per l'edificació, les terrasses i bancals no podran suposar un desnivell superior a 0,90m respecte al terreny natural.

Reculades:

Al tractar-se d'una tipologia alineada a vial i entre mitgeres, no s'estableixen reculades, excepte en els casos següents:

- En l'alineació a vial, l'edificació principal podrà recular-se, parcialment, fins a 5 metres, per a l'habilitació de l'aparcament de vehicles. En aquest cas, la reculada haurà de fer-se conjuntament amb el veïnat i l'espai destinat a vehicles d'ambdues parcel·les, haurà de quedar obert completament, sense reixes ni cap tipus de parament superior a 45cm d'alçada.

3. Condicions de volum i edificabilitat

Volum màxim: 4,5 m³/m²

Edificabilitat: 1,5 m²/m²

La planta soterrani computarà a efectes d'edificabilitat i volum quan l'intradós del forjat superior es trobi elevat més 1,5m respecte al terreny natural.

4. Condicions d'altura

Altura total: 8,5 m

Altura màxima o reguladora de la façana: 6,5 m

- 4.1. Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura total seran: conductes de xemeneies, antena col·lectiva, plaques solars, i parallamps.
- 4.2. La cota de la planta baixa serà la cota mitjana del tram de carrer entre els extrems del front de la parcel·la. En parcel·les en pendent es permet l'ús de mitges plantes, per adaptar l'edificació al terreny, sempre i quan es respectin les alçades reguladora i totals per a cada cota de planta baixa.
- 4.3. Quan la planta soterrani es dediqui a aparcament, la cota del solar de la planta baixa es podrà elevar fins a 0,90m sobre la cota mitjana del tram de carrer per a facilitar l'accés, sense perjudici de l'establert en el punt 3 anterior; aquests 0,90 m, estaran inclosos dins els metres d'altura total, entre terreny i carener.

5. Condicions de voladissos a via pública.

- 5.1. Els voladissos admesos a la façana coincidents amb les alineacions de via pública seran, exclusivament, els corresponents a les cornises de coberta i alerons.
- 5.2. Qualsevol element sobresortint la façana haurà de situar-se a una alçada mínima de 3,5 metres sobre la rasant de la via pública.

6. Índex d'intensitat d'ús residencial

1 habitatge per parcel·la.

7. Previsió d'aparcament

1 plaça per habitatge.

8. Condicions d'ambient.

Les condicions d'ambient seran les mateixes que per a la zona intensiva b, i que es regulen a l'apartat 7 de l'article 35 d'aquestes NS, en tot allò que no contradigui les condicions específiques d'aquesta zona d'ordenació.

9. Condicions estètiques

Les condicions d'ambient seran les mateixes que per a la zona intensiva b, i que es regulen a l'apartat 8 de l'article 35 d'aquestes NS, en tot allò que no contradigui les condicions específiques d'aquesta zona d'ordenació.

ANNEX II. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE
DIRECTAMENT ORDENAT URB-01**

Codi actuació	URB-01	Plànol	PO-3.1
Desenvolupament	Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	5.581 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva C (IC)	2.575,26	46,14%	3.862,89	100%
	SUBTOTAL	2.575,26	46,14%	3.862,89	100%

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures	909,16	16,29%		
	Vials i infraestructures (Sistema General)	2.040,25	36,56%		
	Pas per vianants	56,33	1,01		
	SUBTOTAL	3.005,74	53,86%	0	0

TOTAL ÀMBIT	5.581,00	100 %	3.862,89	100 %
--------------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,69	m²/m²
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	12	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	30	Habitants
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes
TERMINI D'EXECUCIÓ	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 no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics.

El sector ja compta amb una ordenació detallada que s'executarà per mitjà d'un projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització de l'àmbit. Així mateix, si s'escau, es podrà realitzar un estudi de detall per concretar les condicions d'ordenació, sempre d'acord a l'establert al punt 4 de l'article 122 del RLOUS.

L'execució de l'urbanitzable, comporta els deures següents:

- (1) la cessió obligatòria, costejament i, si s'escau, execució dels vials
- (2) la cessió obligatòria dels vials o infraestructures corresponents a sistemes generals
- (3) la cessió obligatòria de dos solars resultants a l'ajuntament, que com a mínim s'hauran de correspondre amb el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Ordenació de la zona intensiva C (IC) (regulada a l'article 38 de les NS)

Les condicions d'ocupació i d'edificació aplicables per als terrenys són les establertes a l'article 38 de les normes, d'entre les quals els paràmetres principals són els següents:

- Tipus d'ordenació entre mitgeres i alineat a vial.
- Parcel·la mínima de 200 m² i façana mínima de 8 m.
- Ocupació màxima: 60% en totes les plantes.
- Volum màxim: 4,5 m³/m²
- Edificabilitat: 1,50 m²/m²
- Alçada de 2 plantes, (planta soterrani, planta baixa i planta pis): A. Màxima: 6,50 m.
A. Total: 8,50 m.

(veure article 38 complet a les NS per al coneixement exhaustiu de les condicions que regeixen la zona intensiva C)

Usos permesos: En aquest tipus de sòl es permetran els habitatges en la seva versió unifamiliar entre mitgeres i alineat a vial.

Previsió d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Condicions d'ambient i estètica. Es regulen en l'apartat 8 i 9 de l'article 38, i es corresponen amb les mateixes que regeixen per la zona Intensiva b.

Específicament per les parcel·les d'aquest àmbit que confronten amb el sistema general viari, seran d'aplicació les següents condicions:

- Les parcel·les contigües al sistema general viari (vial de circumval·lació) hauran de preveure en el seu límit amb aquest, la plantació de vegetació que disminueixi l'impacte visual provocat per les edificacions. A més, no es permet l'accés roda a les parcel·les

des del sistema general viari.

- La parcel·lació s'adequarà a les característiques del terreny, i sempre que sigui possible, les parcel·les s'orientaran en perpendicular al sistema general, amb la façana principal i l'accés pel vial superior de l'àmbit.
- Les edificacions s'adequaran a la disposició del terreny i hauran d'utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Costitx.

Ordenació xarxa viària

El tram del vial per a vianants, 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. Per a salvar el desnivell, s'hi preveuran trams esgraonats. Cap parcel·la podrà tenir accés únicament des d'aquest vial.

La resta de vials, excepte el sistema general, tendran una secció de 6 metres, urbanitzats amb calçada única i pavimentats amb pedra o llamborda. Aquests seran d'ús prioritari per a vianants i bicicletes i l'accés a vehicles particulars quedarà restringit als veïnats.

Pel que fa al sistema general viari, ja executat, s'haurà d'estar al previst a la fitxa corresponent (SG-INF-06) i en el seu projecte. La secció del vial és de 12 metres, que es distribueixen de la següent manera: 3 m de vorera en el costat més proper al nucli urbà, un aparcament en cordó de 2,5 m d'amplada i dos carrils de tres metres d'amplada tenint l'exterior un voral de 0,5 m.

Seqüència de programació.

1. L'execució dels vials interns. El SG-INF ja es troba executat.
2. Execució dels habitatges. Els habitatges s'executaran una vegada concloses les obres d'urbanització i a partir del moment en què les parcel·les disposin de la condició de solar. Excepcionalment, es podran concedir les llicències dels habitatges i, per tant l'inici de les obres d'aquests, de forma simultània a les obres d'urbanització, d'acord amb el que estableix l'article 46 de les NS.

Característiques i traçat dels serveis.

El projecte d'urbanització haurà de preveure el traçat de les xarxes de serveis bàsics (abastament d'aigua, sanejament, energia, telecomunicacions). La connexió es farà a través de la plaça de l'Església.

El projecte d'urbanització, pel que fa a la instal·lació de les xarxes i serveis de telecomunicacions, haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, així com la Llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions. S'hauran d'implantar els conductes, enterrats sota la vorera, arquetes i altres elements que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les edificacions previstes.

Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

Descripció gràfica.