

INFORME TÈCNIC AMBIENTAL PREVI SOBRE LA NO SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PUNTUAL 1/2019 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE LLUBÍ (MALLORCA) RELATIVA A LA INCORPORACIÓ D'UN VIAL PÚBLIC AL CARRER DE LA ROCA LLISA

PROMOTOR



EXCM. AJUNTAMENT DE LLUBÍ

AUTORS DE LA MODIFICACIÓ:

Antoni RAMIS RAMOS, Arquitecte
José M^a MAYOL COMAS, Arquitecte

AUTOR DEL DOCUMENT AMBIENTAL

Jaime MUNAR BERNAT
DNI 42.995.794-P

Llicenciat en Ciències Biològiques
Col·legiat n^o 2.658-C del COBIB

OLIVAR

Gestió i Medi, SL

Plaça de l'Olivar, 5, pral. 2^a - 07002 - PALMA
(Mallorca, Illes Balears)

616206051

✉ jaumemunarolivar@gmail.com

Palma, març de 2019

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	3
1.1. PROMOTOR	3
1.2. REDACTORS DE LA MODIFICACIÓ	3
1.3. REDACTOR DEL DOCUMENT AMBIENTAL	3
1.4. ANTECEDENTS NORMATIUS	3
1.5. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PROPOSTA	3
1.6. ÀMBIT D'ACTUACIÓ	3
1.7. TIPUS DE DOCUMENT AMBIENTAL PER A LA TRAMITACIÓ AMBIENTAL	4
1.8. EL DOCUMENT AMBIENTAL RESPECTE A LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT DE LA LOUS	4
2. MOTIU DE LA CONSIDERACIÓ DE NO SUBJECCIÓ AL PROCEDIMENT D'AVUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	5
3. ALTERNATIVES, I RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	8
3.1. ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICA I AMBIENTALMENT VIABLES	8
3.1.1. ALTERNATIVA ZERO	8
3.1.2. ALTERNATIVA 1. MODIFICAR LA QUALIFICACIÓ, PASSANT DE NUCLI ANTIC (CA) A VIAL PÚBLIC	8
3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSTA	9
3.2.1. SEGONS LA NORMATIVA VIGENT, ES POT DUR A TERME	9
3.2.2. ESTAT ACTUAL I NECESSITAT DE MODIFICACIÓ	9
3.2.3. ÉS UNA MODIFICACIÓ CONVENIENT I OPORTUNA	9
3.2.4. ÉS UNA MODIFICACIÓ QUE REDUNDA EN L'INTERÈS PÚBLIC	10
3.3. MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	10
3.4. CONSEQÜÈNCIES QUANT A L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	10
3.5. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ	11
3.6. DESENVOLUPAMENT PREVISIBL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	11
4. VALORACIÓ AMBIENTAL DE LA PROPOSTA	12
4.1. IDENTIFICACIÓ DE LES ACCIONS DE LA MODIFICACIÓ QUE PUGUIN GENERAR IMPACTES	12
4.2. FACTORS AMBIENTALS	12
4.3. IDENTIFICACIÓ DE LES ACCIONS DEL PROJECTE AMB EFECTE SOBRE EL MEDI	12
4.4. IDENTIFICACIÓ DELS IMPACTES QUE PUGUI GENERAR LA MODIFICACIÓ SOBRE EL MEDI AMBIENT	13
4.5. DESCRIPCIÓ DELS IMPACTES SOBRE EL MEDI AMBIENT QUE PUGUI GENERAR LA MODIFICACIÓ	13
4.5.1. IMPACTES SOBRE EL MEDI ABIÒTIC	13
4.5.2. IMPACTES SOBRE EL MEDI BIÒTIC	14
4.5.3. IMPACTES SOBRE EL PAISATGE	14
4.5.4. IMPACTES SOBRE ELS RECURSOS CULTURALS	14
4.5.5. IMPACTES SOBRE EL MEDI SOCIOECONÒMIC	14
4.6. VALORACIÓ GLOBAL DE LES ACCIONS DEL PROJECTE SOBRE EL MEDI AMBIENT	14
4.7. COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS	15
5. EFECTES SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS	16
5.1. PLA TERRITORIAL DE MALLORCA	16
5.2. PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS	16
6. MESURES PER PREVENIR, REDUIR I CORREGIR ELS EFECTES NEGATIUS, AMB CONSIDERACIÓ DEL CANVI CLIMÀTIC	16
7. MESURES PREVISTES PEL SEGUIMENT AMBIENTAL DELS PROJECTES QUE ES PUGUIN DUR A TERME A L'EMPARA DE LA MODIFICACIÓ	16
8. CONCLUSIÓ	17
ANNEX 1 – PAISATGE: REPORTATGE FOTOGRÀFIC	18
ANNEX 2 – FITXA DE PROTECCIÓ PATRIMONIAL	23

1. INTRODUCCIÓ. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1.1. PROMOTOR

Ajuntament de Llubí.

1.2. REDACTORS DE LA MODIFICACIÓ

Antoni RAMIS RAMOS i José M^a MAYOL COMAS, Arquitectes.

1.3. REDACTOR DEL DOCUMENT AMBIENTAL

OLIVAR GESTIÓ I MEDI, SL, sent el tècnic responsable Jaime MUNAR BERNAT, Llicenciat en Ciències Biològiques, col·legiat n^o 2.658-C del COBIB.

1.4. ANTECEDENTS NORMATIUS

Normativa	Aprovació Inicial	Aprovació Provisional	Aprovació Definitiva	Complimentació de Prescripcions
NORMES SUBSIDIÀRIES			27/07/2004 Amb prescripcions	22/07/2005 BOIB núm. 126, de 27/08/2005
REVISIÓ de les NS per adaptar-les al Pla Territorial Insular de Mallorca	05/02/2007 BOIB núm. 27, de 20/02/2007 BOIB núm. 63, de 26/04/2007	04/04/2011		
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS Canvi de qualificació d'una parcel·la en sòl urbà per poder disposar de l'ús docent		29/09/2017 BOIB núm. 124, de 10/10/2017		

1.5. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PROPOSTA

Recollir la realitat existent i traslladar-la a la normativa municipal, com a conseqüència de l'existència d'un carrer que no apareix recollit en el planejament i que configura part de la trama urbana.

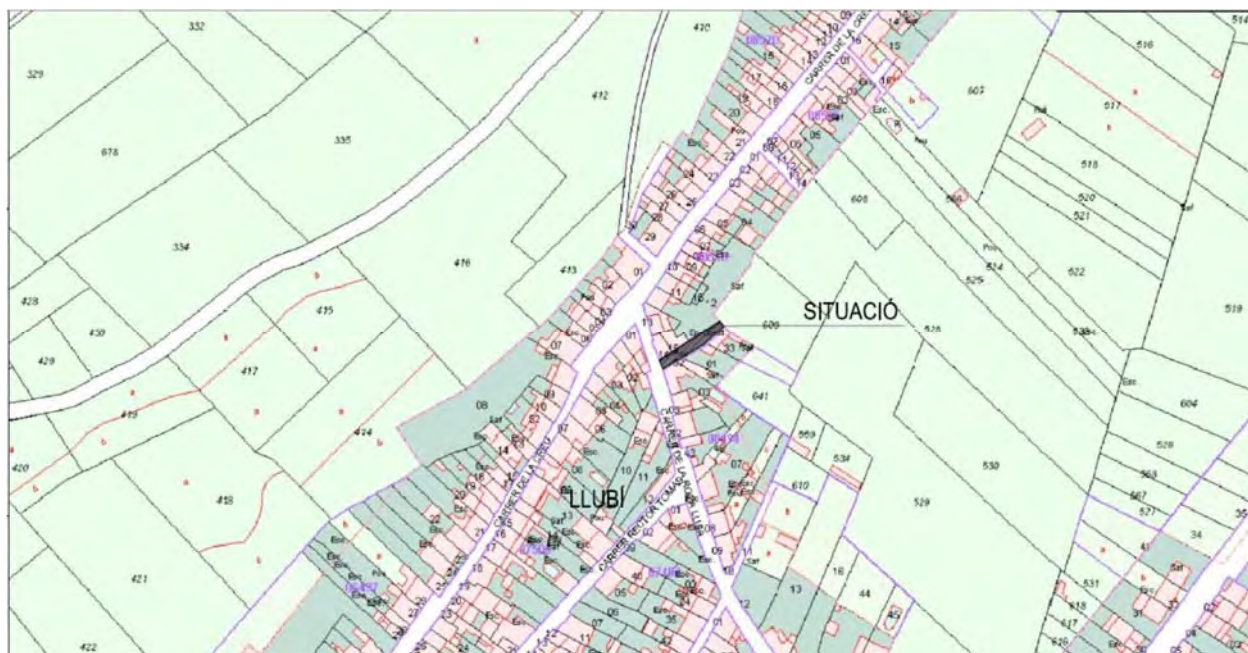
1.6. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Aquest carrer, de traça recta, parteix del carrer de la Roca Llisa cap al nord-est i finalitza en el sòl rústic.

L'amidament digital sobre la cartografia de l'IDEIB proporciona unes dimensions aproximades de 37 m de longitud i amplàries variables, que van des de 3,3 als 6 m, amb una superfície total de 184,8 m².

L'àmbit de la modificació de planejament és així l'esmentat carrer i les edificacions amb què confronta.

La seva ubicació es mostra a les figures següents, extretes del plànol INF-01 Emplaçament de la Modificació:



1.7. TIPUS DE DOCUMENT AMBIENTAL PER A LA TRAMITACIÓ AMBIENTAL

Aquest document ambiental aporta a la Comissió Balear de Medi Ambient la informació necessària perquè pugui determinar, si està d'acord amb el criteri de l'equip redactor, que aquesta Modificació puntual és d'escassa entitat, no té efectes significatius sobre el medi ambient, i per això no quedaria subjecta als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

1.8. EL DOCUMENT AMBIENTAL RESPECTE A LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT DE LA LOUS

El Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (BOIB Núm. 66, de 30 d'abril de 2015) inclou al seu article 89 un seguit de determinacions relatives al contingut de la documentació d'avaluació ambiental del pla general.

Atesa la minsa entitat de la modificació, el seu reduït àmbit territorial i el balanç ambiental obtingut en l'avaluació, com es veurà mes endavant, i, així mateix, que es conclou que no sembla que s'hagi de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, no s'ha inclòs encara l'esquema proposat al Reglament de la LOUS, sinó que, si es determina que s'ha de sotmetre, es durà a terme.

2. MOTIU DE LA CONSIDERACIÓ DE NO SUBJECCIÓ AL PROCEDIMENT D'AVAUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

L'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, relaciona les actuacions que estan subjectes als procediments de avaluació ambiental estratègica (AAE).

A continuació passam a determinar si la modificació que es proposa es troba sotmesa a aquest tipus d'avaluació ambiental:

MOTIUS PER SOTMETRE ELS PLANS I PROGRAMES A AAE	MOTIUS QUE JUSTIFIQUEN LA NO SUBJECCIÓ DE LA MODIFICACIÓ A AAE
1. Seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i programes, així com les seves revisions , que s'adoptin o aprovin per una administració pública, l'elaboració i aprovació s'exigeixi per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell de Ministres, del Consell de Govern o del Ple d'un consell insular, quan:	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.
a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim-terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris; o bé,	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat. Aquesta modificació no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a AIA
b) Requereixin una avaluació per afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes que preveu la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat. L'àmbit d'actuació no afecta cap espai de la Xarxa Natura 2000
c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:	
I. Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex IV de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat. Al final del document es troba una anàlisi de la modificació proposta, tot tenint en compte els criteris de l'annex IV de la Llei 21/2013, i es conclou que no s'ha de subjectar a AAE simplificada. Aquesta anàlisi es posa a disposició de la CMAIB per tal de facilitar la seva presa de decisions.
II. Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat. No és el cas, el promotor no sol·licita la subjecció a AAE, sinó la seva exoneració.

MOTIUS PER SOTMETRE ELS PLANS I PROGRAMES A AAE	MOTIUS QUE JUSTIFIQUEN LA NO SUBJECCIÓ DE LA MODIFICACIÓ A AAE
<p>2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquen:</p>	
<p>a) Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.</p> <p>S'entén que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.</p>	<p>No aplicable: Aquesta modificació no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a AIA.</p> <p>A més, suposa la condició d'inedificabilitat d'una finca de dues plantes amb qualificació de nucli antic (CA), el que comporta la reducció d'edificabilitat (130,20 m2 de superfície i 260,40 m2 de sostre edificat), d'habitatges (1) i de població (2,5 habitants).</p>
<p>b) Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes que preveu la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.</p>	<p>No aplicable: L'àmbit d'actuació no afecta cap espai de la Xarxa Natura 2000</p>
<p>3. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:</p>	
<p>a) Els plans i programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, quan es limitin a establir l'ús de zones de reduïda extensió en l'àmbit municipal.</p>	<p>No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.</p>
<p>b) Els plans i programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.</p>	<p>No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.</p>
<p>4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:</p>	
<p>a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen a l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.</p>	<p>No aplicable: Aquesta modificació no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a AIA.</p> <p>A més, suposa la condició d'inedificabilitat d'una finca de dues plantes amb qualificació de nucli antic (CA), el que comporta la reducció d'edificabilitat (130,20 m2 de superfície i 260,40 m2 de sostre edificat), d'habitatges (1) i de població (2,5 habitants).</p> <p>D'altra banda, l'àmbit d'actuació no afecta cap espai de la Xarxa Natura 2000</p>
<p>b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes.</p> <p>Es considera que les modificacions de plans i programes suposen un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o</p>	<p>No aplicable: Aquesta modificació no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes.</p> <p>A més, suposa la condició d'inedificabilitat d'una finca de dues plantes amb qualificació de nucli antic (CA), el que comporta la reducció d'edificabilitat (130,20 m2 de superfície i 260,40 m2 de sostre edificat), d'habitatges (1) i de població (2,5 habitants).</p>

MOTIUS PER SOTMETRE ELS PLANS I PROGRAMES A AAE	MOTIUS QUE JUSTIFIQUEN LA NO SUBJECCIÓ DE LA MODIFICACIÓ A AAE
<p>augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turístic, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en estat natural, agrari o forestal, que no compta amb serveis urbanístics.</p> <p>No obstant això, en els casos en què l'òrgan ambiental, a instància motivada de l'òrgan substantiu, valori que aquestes modificacions són d'escassa entitat, les podrà excloure del procediment d'avaluació ambiental, amb un informe tècnic previ que conclouï que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient.</p>	<p>Aquest INFORME TÈCNIC AMBIENTAL PREVI conclou que la modificació que es proposa no té efectes significatius negatius sobre el medi ambient i que, si de cas, es pot considerar que té efectes positius, per la reducció d'edificabilitat (130,20 m2 de superfície i 260,40 m2 de sostre edificat), d'habitatges (1) i de població (2,5 habitants)..</p> <p>S'aporta a la CMAIB per facilitar la seva presa de decisions</p>
<p>5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho ha de justificar mitjançant un informe tècnic que obrarà en l'expedient.</p>	<p>Aquest INFORME TÈCNIC AMBIENTAL PREVI conclou que la modificació que es proposa no té efectes significatius negatius sobre el medi ambient i que, si de cas, es pot considerar que té efectes positius, per la reducció d'edificabilitat (130,20 m2 de superfície i 260,40 m2 de sostre edificat), d'habitatges (1) i de població (2,5 habitants), que comporta.</p>
<p>6. Aquesta Llei no és aplicable als plans i programes que tinguin com a únic objecte la defensa, la protecció civil, en cas d'emergències, ni els de tipus financer o pressupostari.</p>	<p>No aplicable: No és el cas.</p>

Com a conclusió d'aquesta anàlisi, i tal com es pot comprovar en els capítols següents, aquesta modificació puntual:

- Es considera que constitueix, als efectes d'una avaluació ambiental estratègica, una "Modificació menor" tal com estableix l'article 5.2.:
 - f) «Modificacions menors»: canvis en les característiques dels plans o programes ja adoptats o aprovats que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la seva cronologia però que produeixen diferències en els efectes previstos o a la zona d'influència.
- No té efectes significatius sobre el medi ambient, més que positius.
- No es troba inclosa en cap dels supòsits dels apartats 1 a 4 de l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per aquests motius, es considera que no es troba sotmesa al procediment d'avaluació ambiental estratègica. Per tal de donar a conèixer la proposta a la CMAIB i que disposi dels suficients elements de judici, es presenta aquest informe tècnic ambiental.

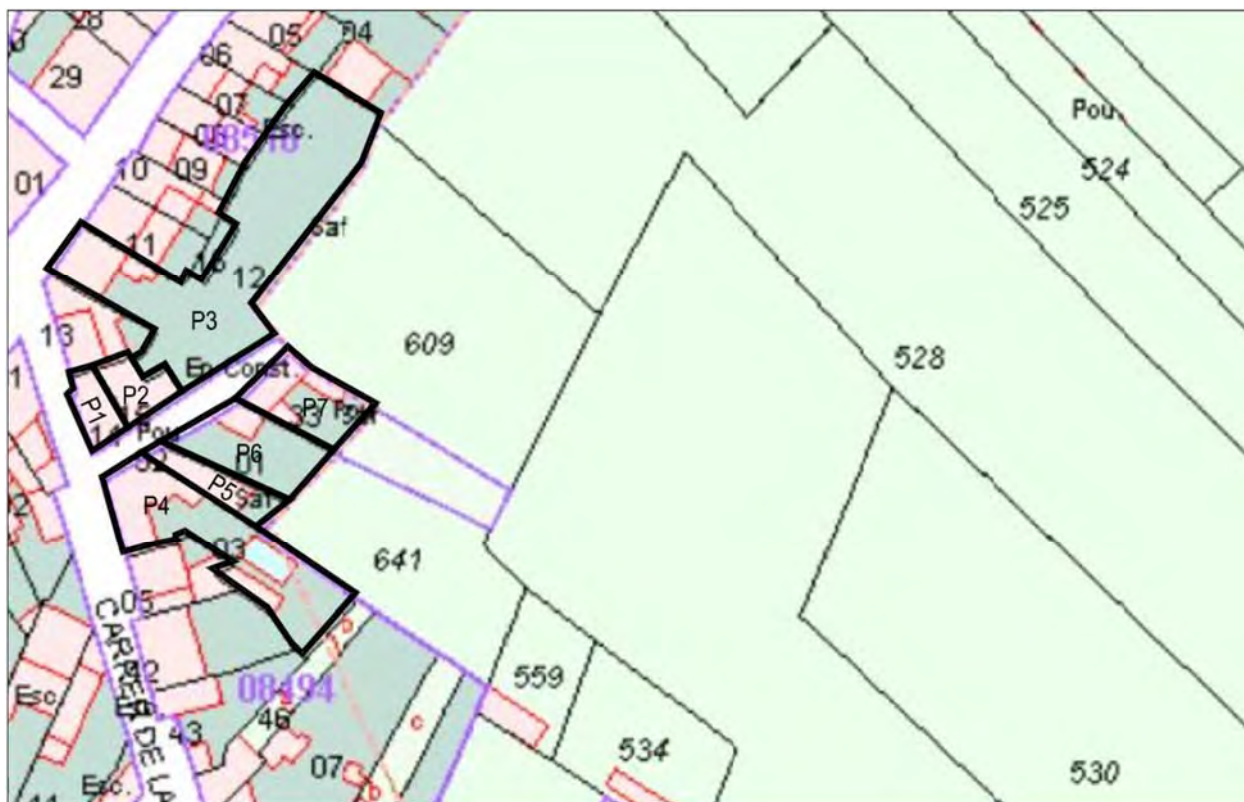
3. ALTERNATIVES, I RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

3.1. ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICA I AMBIENTALMENT VIABLES

3.1.1. ALTERNATIVA ZERO

L'alternativa zero consisteix a **mantenir la situació actual**, en què l'àmbit de la modificació, que és un carrer, es troba qualificat com a nucli antic (CA).

Per una banda, suposa una contradicció amb el Cadastre, on figura com a viari.



Per altra, suposaria la possibilitat teòrica d'edificar una finca de dues plantes amb qualificació de nucli antic (CA), la qual cosa suposaria:

- Una edificabilitat de 130,20 m² de superfície i 260,40 m² de sostre edificat, un habitatges i un increment de població de 2,5 habitants.
- Eliminar l'accés des del carrer a les edificacions confrontants (P2, P5, P6 i P7), i al sòl rústic amb què limita pel seu extrem nord-est.
- Perjudicar un element que figura al Catàleg de Protecció d'Edificis i Elements d'Interès Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Llubí, amb número de catàleg AC.066 i nivell de protecció B: Casa urbana, del c/ Roca Llisa, 5. La seva fitxa s'inclou com a annex 2.

Per tant, no resulta viable mantenir l'actual qualificació de viari urbà.

Es rebutja l'alternativa zero.

3.1.2. ALTERNATIVA 1. MODIFICAR LA QUALIFICACIÓ, PASSANT DE NUCLI ANTIC (CA) A VIAL PÚBLIC

En contraposició a l'alternativa zero, aquesta permet:

- La concordança amb les dades del Cadastre

- Eliminar la possibilitat de la teòrica possibilitat de bastir un edifici de dues plantes, amb qualificació nucli antic (CA), de 130,20 m² de superfície i 260,40 m² de sostre edificat, un habitatge i un increment de població de 2,5 habitants.
- Mantenir l'accés a l'entrada dels habitatges P2, P5, P6 i P7 del gràfic anterior, la qual cosa, juntament amb l'existència de serveis dotacionals, obliga a la qualificació com a vial perquè aquestes parcel·les no perdin la qualificació de solar.
- No afectar l'element AC.066 del Catàleg de Protecció d'Edificis i Elements d'Interès Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Llubí.

Aquest conjunt d'avantatges: concordança amb el Cadastre, reducció d'edificabilitat i de població, manteniment de l'accés a un seguit d'edificacions confrontants, manteniment de la condició de solar, y no afecció a un element catalogat, comporta un seguit de beneficis ambientals, motiu pel qual se selecciona aquesta alternativa 1.

3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSTA

3.2.1.SEGONS LA NORMATIVA VIGENT, ES POT DUR A TERME

L'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 58 de la Llei 2/2014, de 25 de març (LOUS), i l'article 171 del seu Reglament (RLOUSM), han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

La Memòria de la Modificació exposa la justificació del compliment de la legislació estatal, la legislació autonòmica, i el Pla territorial insular de Mallorca.

3.2.2.ESTAT ACTUAL I NECESSITAT DE MODIFICACIÓ

Aquesta modificació puntual s'avança a la revisió del planejament en causar un perjudici als veïns afectats que han sol·licitat la correcció d'aquest error del planejament vigent.

A més, aquesta modificació es justifica pel temps trancorregut des de l'inici de la revisió i adaptació al Pla territorial insular de Mallorca del planejament vigent que, actualment es troba en fase d'esmena de deficiències prèvies a l'aprovació definitiva, amb l'exposició pública d'aquestes modificacions ja finalitzada. No obstant això, en tractar-se d'una modificació menor que suposa un ajust a la realitat existent és de l'interès municipal resoldre'l en el menor termini possible i evitar així una possible reclamació de responsabilitat patrimonial.

3.2.3.ÉS UNA MODIFICACIÓ CONVENIENT I OPORTUNA

En aquest cas, com s'ha esmentat, es tracta en sòl urbà d'incorporar un vial públic existent que en el planejament vigent figura com a parcel·la edificable i al qual s'alineen les façanes de diverses edificacions. Aquestes edificacions tenen, a més, el seu accés per aquest vial, denominat també carrer de la Roca Llisa, i a la meitat del mateix es troba una edificació catalogada (fitxa AC.066) amb el nivell de protecció B pel Catàleg de protecció del patrimoni. De complir-se el planejament vigent desapareixeria l'accés a aquestes edificacions, que perdrien la condició de solar, el que constitueix, sens dubte, un error d'aquest.

Finalment, la modificació suposa una reducció de l'aprofitament general del planejament en qualificar-se d'espai viari una zona actualment qualificada com a nucli antic (CA) que té assignada una edificabilitat equivalent a 14 metres de profunditat edificable per 2 plantes i que, en aquest cas, suposa: 4,65 m x 14 m x 2 plantes: 130,20 m²/sostre. També resulta reduïda la densitat residencial del nucli en 1 habitatge (2,5 habitants).

Identificació de l'edificació catalogada afectada per la supresió en el planejament vigent del vial públic:



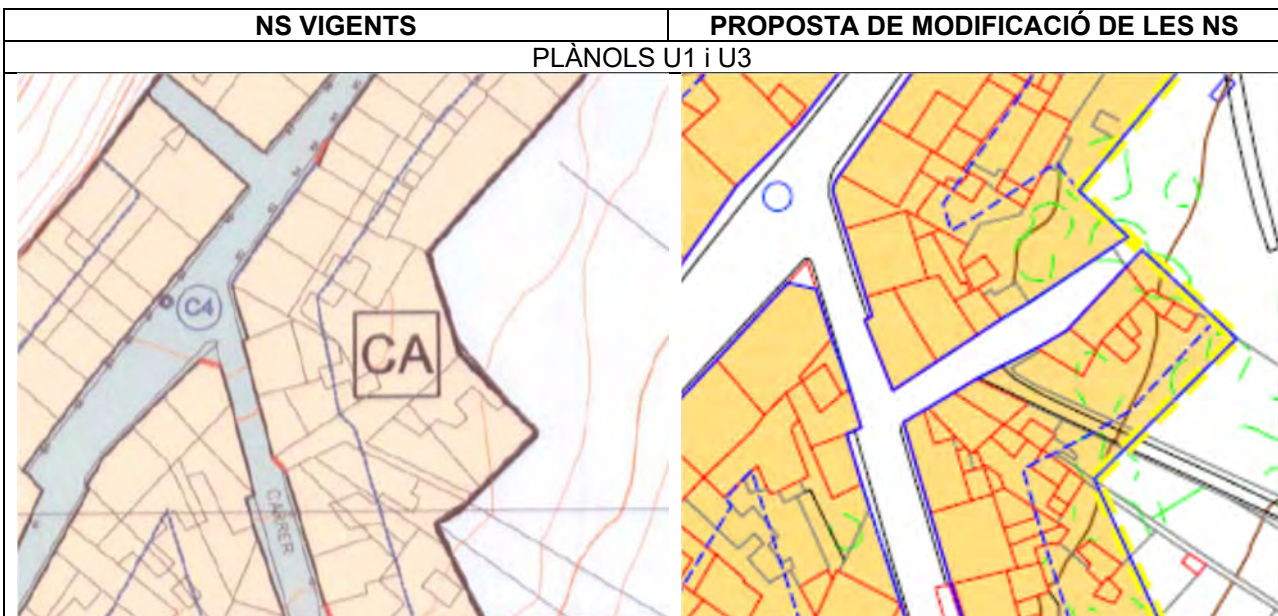
3.2.4.ÉS UNA MODIFICACIÓ QUE REDUNDA EN L'INTERÈS PÚBLIC

Es tracta de corregir un error que deixa desemparats als propietaris de les edificacions existents que accedeixen per aquest vial i que ara, des del punt de vista urbanístic, mancarien de la condició de solar pel que no poden realitzar obres de nova edificació, reforma o ampliació i que afecta a un edifici catalogat que, pel seu estat, requereix d'obres de rehabilitació.

D'altra banda, aquest suposat error del planejament podria derivar en responsabilitat patrimonial pel que és de l'interès públic la seva correcció.

3.3. MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

No hi ha modificació de les normes urbanístiques sinó només de la cartografia del planejament vigent: plànols 21 i 23:



3.4. CONSEQÜÈNCIES QUANT A L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Queda inedificable, perquè no té accés a vial urbà, la finca cadastral 8332906DD5983S0001PZ, de 394 m² de superfície que pertany al mateix titular que el vial.

Suposa la reducció de l'aprofitament urbanístic de: 13 m (façana) x 12 m (profunditat edificable) x 3 plantes = 468 m²/sostre.

3.5. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació:

1. No es tracta una unitat d'actuació de transformació urbanística, pel que no existeix cost vinculat.
2. Quant a la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució: No existeix l'execució de cap expropiació o obra pública derivada de la modificació.
3. No existeixen previsions de finançament públic derivats de la modificació.
4. No existeixen terminis derivats de la modificació.

Per aquest motiu, no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent.

Quant al programa d'actuació de les NS, aquestes en manquen.

3.6. DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Com a modificació de planejament s'ha d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

Serà el Consell de Mallorca, d'acord amb l'esmentat RLOUSM, qui determinarà en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial si aquesta modificació té o no el caràcter d'estructurant i pot o no ser aprovada definitivament per l'ajuntament.

Segons l'article 64 de la LUIB i 81 del RLOUSM, en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental de la modificació, a més de publicar-se al BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

4. VALORACIÓ AMBIENTAL DE LA PROPOSTA

4.1. IDENTIFICACIÓ DE LES ACCIONS DE LA MODIFICACIÓ QUE PUGUIN GENERAR IMPACTES

Les ACCIONS que suposa aquesta modificació són:

- MODIFICACIÓ DE NORMES URBANÍSTIQUES
- MODIFICAR PLANIMETRIA
- REDUCCIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

4.2. FACTORS AMBIENTALS

Es consideren, de manera general, els següents factors ambientals:

Factors ambientals DIRECTES	AIRE CLIMA TERRRA-SÒL AIGUA RISCS I PROCESSOS VEGETACIÓ FAUNA PAISATGE REC. CIENTÍF. CULTURALS CARACT. CULTURALS RELACIONS ECONÒMIQUES MORFOLOGIA URBANA PLANEJAMENT URBANÍSTIC
Factors ambientals INDIRECTES	POBLACIÓ INFRASTRUCTURES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

4.3. IDENTIFICACIÓ DE LES ACCIONS DEL PROJECTE AMB EFECTE SOBRE EL MEDI

A continuació es determina mitjançant una matriu les accions abans enumerades en relació amb el seu efecte sobre els diferents factors ambientals, qualificant aquesta interrelació com a impactes, i determinant si són de caire positiu o negatiu.

Cal remarcar que es tracta dels impactes directes de la modificació puntual. Cal recordar que no hi ha projectes derivats de l'aprovació d'aquesta modificació.

		FACTOS AMBIENTALS															
		DIRECTES											INDIRECTES				
		AIRE	CLIMA	TERRA-SÒL	AIGUA	RISCS I PROCESSOS	VEGETACIÓ	FAUNA	PAISATGE	REC. CIENTÍF. CULTURALS	CARACT. CULTURALS	RELACIONS ECONÒMIQUES	MORFOLOGIA URBANA	PLANEJAMENT URBANÍSTIC	POBLACIÓ	INFRASTRUCTURES	ACTIVITATS ECONÒMIQUES
ACCIONS	MODIFICACIÓ PLANIMETRIA												X	X			
	REDUCCIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC	X		X	X	X	X	X	X		X		X		X	X	X
	IMPACTE POSITIU	X															
	SENSE IMPACTE																
	IMPACTE NEGATIU	X															

4.4. IDENTIFICACIÓ DELS IMPACTES QUE PUGUI GENERAR LA MODIFICACIÓ SOBRE EL MEDI AMBIENT

Aquesta és una modificació d'escassa entitat.

Tractant-se només d'un canvi de qualificació de nucli antic (CA) a viari públic, pel que sembla un error, **no genera cap acció directa que pugui generar impactes negatius.**

Cal considerar els impactes de **la pèrdua de la possibilitat d'edificabilitat (130,20 m2 de superfície i 260,40 m2 de sostre edificat), d'habitatges (1) i de població (2,5 habitants)**, tant els **positius cap als factors ambientals directes per la menor pressió sobre el medi**, com els **negatius cap als factors ambientals indirectes per la reducció del nombre d'habitatges al nucli, el manteniment de l'accés als habitatges confrontants i per tant el manteniment de la condició de solar i la pèrdua econòmica teòrica per la pèrdua de la possibilitat d'arribar a dur a terme la construcció d'aquesta edificació.**

4.5. DESCRIPCIÓ DELS IMPACTES SOBRE EL MEDI AMBIENT QUE PUGUI GENERAR LA MODIFICACIÓ

4.5.1. IMPACTES SOBRE EL MEDI ABIÒTIC

La modificació puntual no genera en ella mateixa cap impacte directe sobre el medi abiòtic.

De manera indirecta, i pel fet de perdre's la possibilitat de construcció d'un habitatge:

Cal considerar que la no execució del projecte constructiu de l'habitatge que s'hagués pogut bastir i que ara ja no serà possible, suposa impactes positius pel fet d'evitar els impactes que van lligats tant a les obres de construcció i demolició, sobre l'atmosfera (pols, renous, vibracions, etc.), sobre el sòl (excavacions i moviments de terres) i sobre el medi hídric (consum del recurs).

Així mateix, és positiu l'estalvi de la pressió que suposaria la població de 2,5 persones que viurien a l'habitatge que es deixa de poder bastir: impactes positius sobre el medi atmosfèric, l'aigua, els residus, i, en general, tots els factors ambientals.

4.5.2.IMPACTES SOBRE EL MEDI BIÒTIC

La modificació puntual en ella mateixa no suposa cap impacte sobre el medi biòtic.

4.5.3.IMPACTES SOBRE EL PAISATGE

La modificació puntual de les NS, en ella mateixa, no suposa una afecció directa sobre el paisatge. Aquest roman com a l'actualitat.

De manera indirecta, i pel fet de perdre's la possibilitat de construcció d'una edificació:

S'evita l'impacte negatiu temporal sobre el paisatge urbà, per la presència de maquinària, apilament de materials, etc. i, així mateix, el canvi del paisatge urbà que suposaria l'adequació del carreró transformant-lo en viari amb dotació de serveis, construcció d'escales, i bastiment d'una nova edificació.

Per poder avaluar aquesta darrera acció s'hauria de conèixer el projecte, però sempre suposaria un canvi, que seria desitjable aportàs un impacte positiu lleuger sobre el paisatge perquè uniformitzen els espais urbans, integrant les edificacions veïnades i aportant harmonia.

Es manté l'estat actual, amb la qual cosa el carrer segueix permetent l'accés als habitatges confrontants, i la percepció del paisatge urbà en el qual és remarcable la presència d'un habitatge protegit, com s'ha esmentat abans.

A més, mantenir el carrer suposa seguir veient al seu extrem NE la presència del sòl rústic, amb la vegetació que el caracteritza.

4.5.4.IMPACTES SOBRE ELS RECURSOS CULTURALS

La modificació puntual de les NS, en ella mateixa, no suposa una afecció directa sobre els recursos culturals.

De manera indirecta, i pel fet de perdre's la possibilitat de construcció de l'edificació: Es manté l'estat actual, amb la qual cosa el carrer segueix permetent l'accés als habitatges confrontants, i la percepció del paisatge urbà en el qual és remarcable la presència d'un habitatge protegit (fitxa AC.066), com s'ha esmentat abans.

4.5.5.IMPACTES SOBRE EL MEDI SOCIOECONÒMIC

Es pot considerar com a impacte negatiu la pèrdua d'activitat econòmica derivada de l'eliminació de la hipotètica edificabilitat de l'espai.

D'altra banda, un impacte positiu per permetre la continuïtat de la situació actual, d'accés a les edificacions confrontants des del vial, la qual cosa les permet disposar de la qualificació de solar i escometre eventuais accions de manteniment, especialment quant a la que compta amb protecció patrimonial.

4.6. VALORACIÓ GLOBAL DE LES ACCIONS DEL PROJECTE SOBRE EL MEDI AMBIENT

Atenent a la caracterització dels impactes, els podem qualificar, de manera general, de la següent manera (la qualificació es determina en negreta i amb trama grisa):

NATURALESA	POSITIU	Negatiu	
INTENSITAT	MÍNIMA	Mitjana	Notable
EXTENSIÓ	LOCALITZAT	Proper	Extens
PERSISTÈNCIA	Temporal	PERMANENT	
TIPUS D'ACCIÓ	Indirecta	DIRECTA	
GRAU DE COMPLEXITAT	SIMPLE	Acumulatiu	Sinèrgic
POSIBILITAT DE RECUPERACIÓ	Recuperable	NO RECUPERABLE	
REVERSIBILITAT	Reversible	IRREVERSIBLE	
MOMENT D'APARICIÓ	Llarg termini	Termini mitjà	CURT TERMINI

PERIODICITAT	APARICIÓ IRREGULAR	Periòdic
CONTINUITAT	DISCONTINU	Continu

La “MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2019 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE LLUBÍ (MALLORCA) RELATIVA A LA INCORPORACIÓ D'UN VIAL PÚBLIC AL CARRER DE LA ROCA LLISA”, que afecta el sòl urbà de Llubí, és una modificació d'escassa entitat, resulta **AMBIENTALMENT VIABLE**, i només implica **IMPACTES POSITIUS** sobre el conjunt del medi ambient, mentre que els únics **IMPACTES NEGATIUS** que es troben són derivats de la pèrdua d'edificabilitat d'un habitatge de dues plantes per a 2,5 persones.

4.7. COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS

Els objectius de sostenibilitat es poden agrupar en funció de la tipologia dels aspectes ambientals afectats. Aquests aspectes ambientals es poden agrupar en els que figuren i es desenvolupen en la primera columna de la taula següent; en la segona columna s'especifica la relació entre aquests objectius ambientals i la modificació que es proposa:

OBJECTIUS AMBIENTALS	RELACIÓ AMB LA MODIFICACIÓ PROPOSTA
MODEL TERRITORIAL I OCUPACIÓ DEL SÒL: Minimitzar el consum del sòl i racionalitzar-ne l'ús, d'acord amb un model territorial globalment eficient	La modificació puntual de les NS reconeix la titularitat pública de l'àmbit, i en conseqüència procedeix a modificar la qualificació, passant de nucli antic (CA) a viari públic, conforme amb el Cadastre.
CICLE DE L'AIGUA: Compatibilitzar el planejament amb el cicle de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model territorial globalment eficient	La modificació puntual de les NS, en ella mateixa, no suposa una afecció directa. El fet de no construir un habitatge suposa un impacte positiu.
AMBIENT ATMOSFÈRIC (I): Minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic i, en general, reduir el màxim les emissions de substàncies contaminants	La modificació puntual de les NS, en ella mateixa, no suposa una afecció directa. El fet de no construir un habitatge suposa un impacte positiu. D'altra banda, garanteix la permanència de l'accés als habitatges que confronten amb el viari, i el manteniment del que compta amb protecció patrimonial. Es manté el paisatge urbà actual, sense modificacions.
AMBIENT ATMOSFÈRIC (II): Prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica	
GESTIÓ DE RESIDUS: Fomentar el reciclatge i la reutilització de residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit.	
GESTIÓ DE MATERIALS: Minimitzar l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general	
BIODIVERSITAT, CONNECTIVITAT I PATRIMONI NATURAL EN GENERAL: Conservar la biodiversitat territorial i els altres elements d'interès natural, i promoure'n l'ús sostenible	
PAISATGE: Integrar el paisatge en tots els processos de planejament territorial i urbanístic i garantir-ne la qualitat	

5. EFECTES SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS

5.1. PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

A més, el planejament general de Llubí no es troba encara adaptat al Pla territorial insular de Mallorca, sinó que aquest es troba en tràmit de la seva adaptació al mateix.

5.2. PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar inicialment el 27 de juliol de 2018 (BOIB n. 93, de 28.07.18), així com un règim vinculat a aquesta aprovació de suspensió de llicències i autoritzacions. Segons aquest règim queden suspesos aquells instruments de planejament que tenen per objecte aspectes que puguin afectar l'ús turístic del sòl i que es considerin que impedeixen o dificulten la seva viabilitat. Aquest control ho exerceix el Servei d'ordenació del territori el Consell de Mallorca mitjançant un informe preceptiu i vinculant amb antelació a l'aprovació inicial.

Atès que aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics, s'entén que no impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT, pel que no s'haurà de sol·licitar aquest informe preceptiu i vinculant al CIM.

6. MESURES PER PREVENIR, REDUIR I CORREGIR ELS EFECTES NEGATIUS, AMB CONSIDERACIÓ DEL CANVI CLIMÀTIC

Els únics impactes negatius que s'han trobat són els derivats de la pèrdua d'edificabilitat d'un habitatge per a 2,5 persones, la qual cosa suposa, en contrapartida, un seguit d'impactes positius.

No es considera necessari imposar mesures correctores.

7. MESURES PREVISTES PEL SEGUIMENT AMBIENTAL DELS PROJECTES QUE ES PUGUIN DUR A TERME A L'EMPARA DE LA MODIFICACIÓ

Hem de partir de la base que la figura de planejament que ens ocupa no necessita en ella mateixa d'un seguiment ambiental.

No hi ha projectes que es puguin dur a terme a l'empara de la modificació. Per aquest motiu, no hi ha previst cap seguiment ambiental.

8. CONCLUSIÓ

Atès que la modificació puntual afecta un àmbit de 184,8 m² del sòl urbà de Llubí, consisteix en un canvi de qualificació de nucli antic CA (amb teòrica possibilitat d'edificar un habitatge de dues plantes, 130,20 m² de superfície i 260,40 m² de sostre edificat, per a una població teòrica de 2,5 habitants) a la de vial públic, d'ent a la normativa municipal una situació real, i que no suposa cap més intervenció, es considera una modificació d'escassa entitat,

Atès que com s'ha descrit al capítol 4. VALORACIÓ AMBIENTAL DE LA PROPOSTA, aquesta resulta AMBIENTALMENT VIABLE, i només implica IMPACTES POSITIUS sobre el conjunt del medi ambient, mentre que els únics IMPACTES NEGATIUS que es troben són derivades de la pèrdua d'edificabilitat d'un habitatge per a 2,5 habitants teòrics,,

Atès que tal com s'ha analitzat al capítol 2. MOTIU DE LA CONSIDERACIÓ DE NO SUBJECCIÓ AL PROCEDIMENT D'AVUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA, aquesta actuació no es troba entre les que estan subjectes als procediments de avaluació ambiental estratègica (AAE), segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears,

Per tot l'anterior, es proposa a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears que aquesta Modificació Puntual 1/2019 de les NS de Llubí es consideri no sotmesa a avaluació ambiental estratègica.

Palma, 22 de març de 2019

Jaime MUNAR BERNAT
DNI 42.995.794-P



Llicenciat amb Grau en Ciències Biològiques
Col·legiat nº 2.658-C del COBIB

ANNEX 1. PAISATGE: REPORTATGE FOTOGRÀFIC

A continuació s'ofereix un reportatge per donar idea de l'entorn paisatgístic de l'àmbit on es du a terme la modificació proposta.

Damunt la fotografia aèria (IDEIB) s'han marcat els punts de presa de cada una de les imatges numerades que segueixen, amb comentaris al peu.



1. Entrada al carreró, cap al NE, des del c/ Roca Llisa



2. Edificació a la banda N del carreró, cantonada amb el c/ Roca Llisa



3. A continuació de l'anterior (a l'esquerra), la que compta amb protecció (fitxa AC.066 del Catàleg)



4. Seguint cap a l'interior, accés a la part posterior de la parcel·la que té entrada pel c/ Creu 80



5. Al fons del carreró, la paret que limita amb el sòl rústic. Cap a la dreta, dues edificacions



6. Vista retrospectiva des del fons del carrer, amb evidència de la presència de dotació de serveis



7. El final de l'edificació anterior (esquerra), una parcel·la sense edificar, i una altra edificació (dreta)



8. Conjunt d'edificacions fins arribar a la cantonada amb el c/ Roca Llisa



9. Edificació a la banda S del carreró, cantonada amb el c/ Roca Llisa

ANNEX 2. FITXA DE PROTECCIÓ PATRIMONIAL

Casa urbana
c/Roca Llisa, 5

Núm. de catàleg
Nivell de protecció

AC.066
B

1. Nom i identificació del conjunt

Id AC.066	Nom	Categoria Arquitectura civil	Subcategoria Casa urbana
Núm. catàleg CIM	Núm. catàleg NNSS AC.066	Nivell de protecció B	Declaració BIC/BC
Marc cronològic Segles XIV-XVI	Criteris de datació Estructural	Estil o corrent	Autoria Desconeguda
Ús original Habitatge	Ús actual Habitatge	Propietat Privada	
Unitats associades		Conjunts associats	
Data Catalogació 25-07-2011	Autor i treball de camp Antoni Pons	Data darrera revisió	Revisió Ana García Peraire

2. Localització del conjunt

2.1. Entorn físic

Coordenades UTM ED50 X: 500730 Y: 4395040	Coordenades UTM ETRS89 X: 500636 Y: 4394834	
Localització del conjunt c/Roca Llisa, 5	Municipi Llubí	Població Llubí
Polígon	Parcel·la	Identificació cadastral 0851815ED0905S0001RX

2.2. Entorn biogeogràfic

Vegetació	Recursos hídrics
------------------	-------------------------

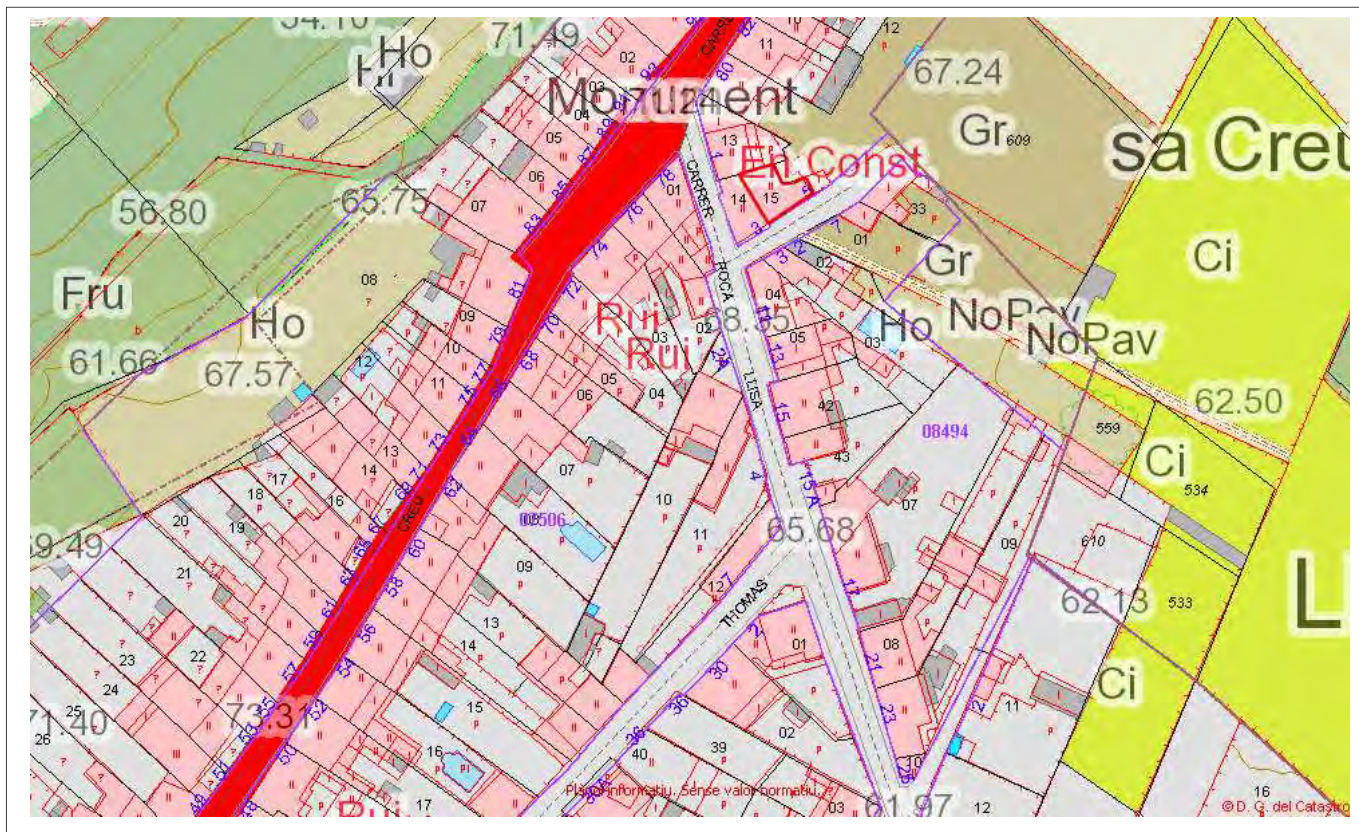
Casa urbana
c/Roca Llisa, 5

Núm. de catàleg
Nivell de protecció

AC.066
B

3. Documentació cartogràfica

3.1. Plànol de localització i delimitació del bé



4. Descripció del bé

4.1. Descripció global

Habitatge a cap de cantó amb planta baixa i porxo. L'estructura antiga té dues crugies, connectat per un arc rebaixat sobre mènsules de les parets mestres. La façana principal té el portal centrat i es troba en mal estat. No té obertures més que un petit finestró amb esplandit a la planta baixa, al costat de la pica de la cisterna que es troba adossada a la paret. Només conserva una part de canal de test. La porta és de llinda. A l'interior, a la primera crugia es troben habitacions de nova fàbrica, amb envans a mig fer. A la segona crugia la cuina antiga conserva la llar de foc, el cossi i els escudellers. A la paret es destaca una estrella mostrejada. L'escala que puja al porxo és de dos trams, el primer dels quals ha estat reformat. Al segon tram es conserven els graons originals, segurament medievals. Hi ha una tercera crugia connectada per una porta amb llinda que ha estat totalment reformada als anys vuitanta. Al porxo es troba dividit en dos àmbits, dedicats a magatzem agrícola. La coberta és de bigam de formigó. A l'exterior hi ha adossat un coll de cisterna quadrangular, de blocs de marès acabats amb filloles de pedra. A sobre hi ha una dos pilars fets també amb blocs de marès, que ha estat reformada a partir d'una biga de formigó i una porta formant una capelleta. Al costat de la casa hi ha un estable amb la coberta també reformada amb formigó. Només es conserven les menjadores i part de les parets antigues de pedra.

Casa urbana
c/Roca Llisa, 5

Núm. de catàleg
Nivell de protecció

AC.066
B

4.2. Descripció de les unitats que integren el bé

Nom:
Descripció:

5. Grau de conservació del bé

5.1. Grau de conservació

Id Unitat	Altura màxima	Grau de conservació	Grau de conservació de la unitat
AC.066	5	8	6,5

Grau d'identificació de les estructures	Grau de conservació del Conjunt
1	3,75

5.2. Patologies

Patologies en estructures Trespol en mal estat.	Patologies o defectes en murs Envans i façana interiors en mal estat.
Patologies o defectes en cobertes No s'han detectat.	Elements que distorsionen Fils d'electricitat a la façana.

5.3. Reformes i modificacions

5.3.1. Reformes i modificacions en el conjunt patrimonial

Modificació	Data de la modificació	Restauració	Data de la restauració
Integral 3a crugia	Desconeguda (anys 80)		
Capell i estable	Desconeguda		

5.3.2. Reformes i modificacions en les unitats

Id Unitat	Modificació	Data	Id Unitat	Modificació	Data

5.4. Riscs que afecten al grau de conservació

Reformes i factors ambientals.

Casa urbana
c/Roca Llisa, 5

Núm. de catàleg
Nivell de protecció

AC.066
B

6. Potencialitat del conjunt i valors a protegir

6.1. Potencialitat com element patrimonial visible

Monumentalitat del conjunt			
Altura màxima de les estructures	2		
Grau de conservació	8		
Superfície del conjunt	1	Mitjana de la monumentalitat	3,66
Grau de significació del bé			
HISTÒRICA			
Nivell d'informació històrica	1		
Nivell de valoració social	0		
ESTÈTICO-ARTÍSTICA			
Singularitat segons grup tipològic-formal	1		
Singularitat dins el grup tipològic	0		
Singularitat segons tècnica constructiva	0		
Singularitat en funció del material	0		
Altres particularitats	1	Mitjana de significació	1,25
Potencialitat educativa-informativa			
Valoració didàctica-formativa	2		
Valoració turística-divulgativa	1	Mitjana de potencialitat educativa-informativa	1,50
Accés			
Tipus d'accés	5		
Mitjà d'accés	4		
Adequació de l'accés	3		
Temps des de la via pública en vehicle	5		
Temps a peu des de la via pública	5	Mitjana de l'accés al conjunt	4,40
Condicionament del bé			
Condicionament i neteja	2		
Senyalització	0	Mitjana del condicionament	1,00
Interpretació del conjunt			
		Nivell d'interpretació	0,00
VALOR MITJÀ DE POTENCIALITAT COM A ELEMENT PATRIMONIAL VISITABLE		1,968	48,12%

Casa urbana
c/Roca Llisa, 5

Núm. de catàleg
Nivell de protecció

AC.066
B

6.2 Valors a protegir

Elements i valors destacats a preservar

Coll de cisterna, arc de crugia, estrella mostrejada, cossi, llar de foc, façana amb canal de test i portal d'entrada.

7. Referències Bibliogràfiques

8. Directrius d'intervenció

8.1. Intervencions preferents

Actuacions per evitar perills de degradació	Termini
Manteniment	Continu
Restauració del trespol de la primera i segona crugia de la planta baixa	Llarg Termini
Restauració de la façana	Mig Termini
Restauració del coll de cisterna	Mig Termini
Altres	Termini
Eliminació dels fils elèctrics de la façana	Mig termini

8.2. Intervencions permeses

S'hauran de conservar íntegrament els elements destacats. En aquests elements únicament es permetran obres de conservació i restauració que no modifiquin ni la seva estructura ni els seus elements d'acabat. Es permet, sempre en casos degudament justificats, les obres d'adaptació de l'edificació existent a altres lleis (protecció contra incendis, accessibilitat, habitabilitat, etc.), sempre que, de manera justificada, no suposin més ampliació que l' estrictament necessària per aquestes finalitats i sempre que aquestes obres siguin compatibles amb la permanència dels valors que motivaren la seva catalogació. A la resta de l'edificació les intervencions permeses al seu grau de protecció.

8.3. Usos permesos

Per facilitar la conservació i reutilització de l'edifici, es permeten tots els usos establerts a les NNSS segons la seva ubicació, sempre que es justifiqui que són compatibles amb la seva conservació tipològica, volumètrica i d'imatge, a excepció dels següents que estan prohibits:

- Magatzem, excepte si és complementari i necessari per al desenvolupament d'un altre principal.
- Comercial amb la modalitat de venda de carburants
- Taller

Casa urbana
c/Roca Llisa, 5

Núm. de catàleg
Nivell de protecció

AC.066
B

9. Documentació fotogràfica



Casa urbana
c/Roca Llisa, 5

Núm. de catàleg
Nivell de protecció

AC.066
B



10. Observacions