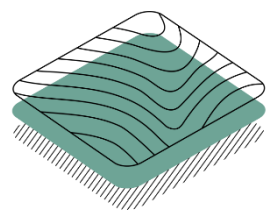


Modificació puntual de les NS de Llubí

Per l'intercanvi de dues qualificacions
en l'àmbit de la UA-1A

DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL

Agost 2024



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*

Saüc Gual Caballero, *geògraf*



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Pere Dezcallar i Net, 13 3r 8a

07004 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament de Llubí

Ajuntament de Llubí

Carrer Sant Feliu, 13

07430 Llubí

Tel. 971 52 20 02

www.llubi.cat

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	4
1 ASPECTES INTRODUCTORIS	4
2 MARC LEGAL	4
2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent.....	5
2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB	5
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	7
3.1 Objecte	7
3.2 Àmbit de la modificació.....	7
3.3 Justificació	8
4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL D'APLICACIÓ	9
5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	10
6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	10
7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	12
7.1 L'ordenació vigent	12
7.2 L'ordenació proposada	16
7.3 Canvis en la documentació	20
8 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	21
9 JUSTIFICACIÓ DE NO SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	21
10 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	23
11 RESUM EXECUTIU	25
II. ESTUDIS ECONÒMICS	27
1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)	28
2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	29
3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	29
III. NORMATIVA	30
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	35

I. MEMÒRIA

1 ASPECTES INTRODUCTORIS

L'instrument d'ordenació urbanística general vigent al municipi de Llubí al moment de l'inici de la redacció del present document urbanístic són les Normes Subsidiàries de planejament que van ser aprovades definitivament amb prescripcions el 25 de gener de 2002.

El municipi té actualment en tramitació la revisió del planejament per a la seva adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca, que va aprovar-se inicialment el 5 de febrer de 2007 (BOIB nº 27, de 20 de febrer de 2007 i BOIB nº 63 de 26 d'abril de 2007) i provisionalment dia 4 d'abril de 2011. Mentrestant, s'han aprovat fins a quatre modificacions de planejament, de diferent caràcter i envergadura (veure apartat 2.1).

Entre les quatre modificacions s'hi troba la modificació de planejament per a la delimitació i ordenació d'un nou sistema general destinat a punt verd municipal i reordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6 (aprovada definitivament el 4 d'abril de 2024). Aquesta modificació delimita el punt verd i, incorpora en el planejament la reordenació de les dues unitats d'actuació, d'acord a la proposta de la revisió de NS que es tramita. La proposta d'ordenació de la nova UA-1A resultant qualifica i ubica nous espais dotacionals, per espais lliures i equipaments.

La present proposta pretén l'intercanvi d'ubicació de dues zones; una qualificada com espai lliure públic, i l'altra com a equipament, de superfície i situació molt similar, per tal de donar resposta al requeriments funcionals de l'equipament educatiu que es vol implantar.

Així, la darrera modificació de NS aprovada estableix la base de la present proposta, ja que l'àmbit objecte de modificació és precisament la UA-1A.

2 MARC LEGAL

La present modificació del planejament de Llubí es redacta d'acord a l'establert en la legislació urbanística vigent, que es relaciona, de forma no exhaustiva, a continuació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana. (LSRU)
- Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

Així mateix, la proposta s'ajusta al nou Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023.

2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent

Les normes subsidiàries de planejament general actualment vigents van ser aprovades definitivament el 25 de gener de 2002. Aquestes han sofert fins a quatre modificacions:

- Modificació de l'àmbit d'actuació de l'UAC-2 (aprovada definitivament el 4 de març de 2014).
- Modificació del planejament per a canviar la qualificació d'una parcel·la en sòl urbà i poder disposar de l'ús docent (aprovada definitivament el 29 de setembre de 2017).
- Modificació puntual per a la incorporació d'un vial públic al carrer de la Roca Llisa (aprovada definitivament el 29 de juliol de 2022).
- Modificació de planejament per a la delimitació i ordenació d'un nou sistema general destinat a punt verd municipal i reordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6 (aprovada definitivament el 4 d'abril de 2024).

El planejament territorial vigent és el Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les seves modificacions posteriors.

2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB

D'acord amb el que estableix l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida i pot ser objecte de suspensió, modificació i revisió.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).

El concepte de revisió recollit en l'article 58, recull, entre d'altres aspectes: *"Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."*

En canvi, l'article 59 regula la modificació del planejament:

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

(...)

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria

de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

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

El present document s'ha de considerar, per tant, com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu l'intercanvi de superfícies entre dues qualificacions no lucratives, amb l'objectiu d'adaptar-lo a les necessitats d'implantació del centre docent. Aquesta actuació en cap cas suposa l'alteració de l'actual model territorial.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació es fonamenta amb l'obtenció d'un espai més òptim per a la implantació de l'equipament educatiu, degut a la localització, forma i dimensions de l'àmbit actual.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la pròpia necessitat. Aconseguir un àmbit idoni per a la implantació d'un nou equipament docent és una de les fites del planejament urbanístic.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris.

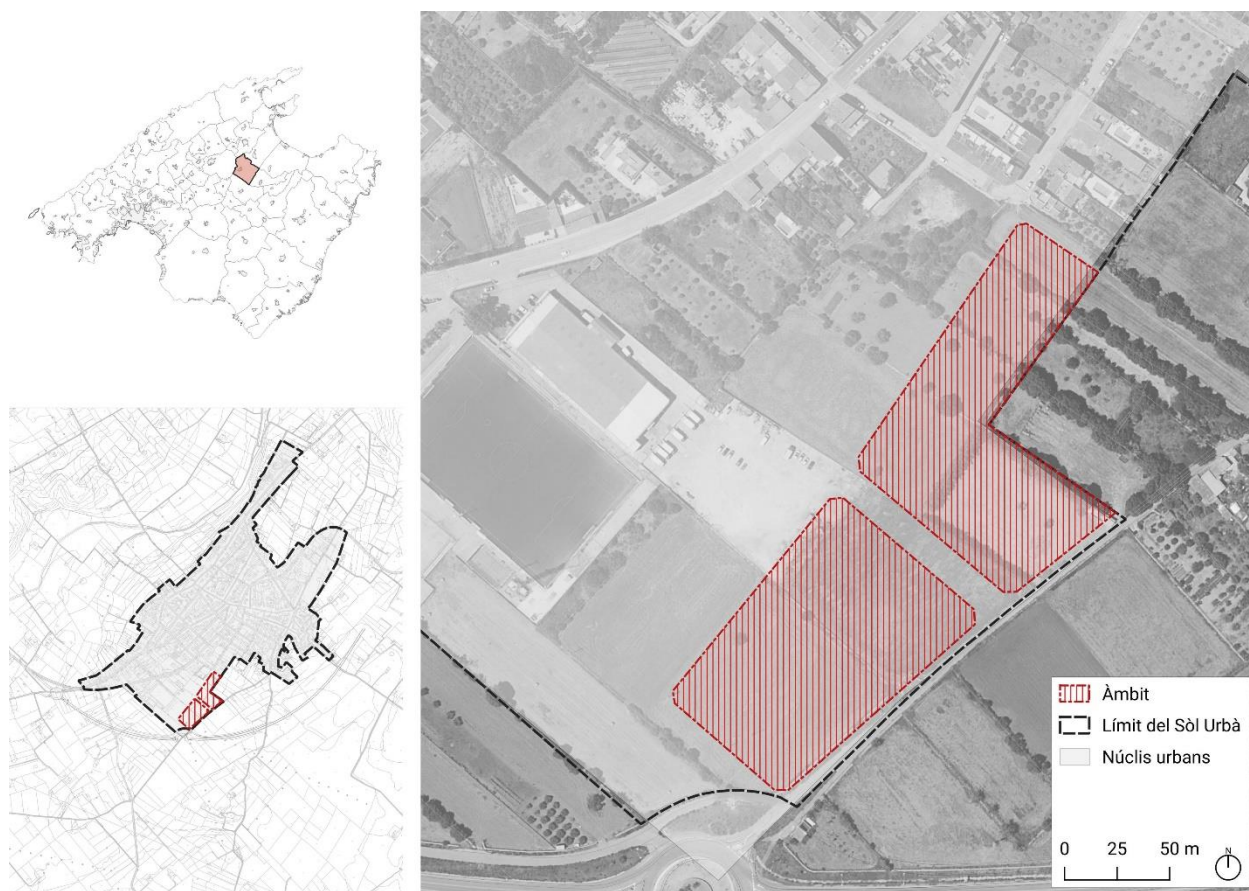
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

3.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual és intercanviar els àmbits sobre els que es preveu executar l'espai lliure públic (ELP) i l'equipament docent (EQ-D) dins la UA-1A, aconseguint així espais més idonis, tant per la seva morfologia i ubicació, com una millora en la funcionalitat d'ambdós sistemes.

3.2 Àmbit de la modificació

La modificació es realitza sobre una part de l'àmbit de la UA-1A, la qual encara no ha estat executada. A la seva part nord limita amb el carrer del Desaigua i a la part sud-est amb el camí des Dau o carrer de Sineu.



Localització i àmbit de la modificació

3.3 Justificació

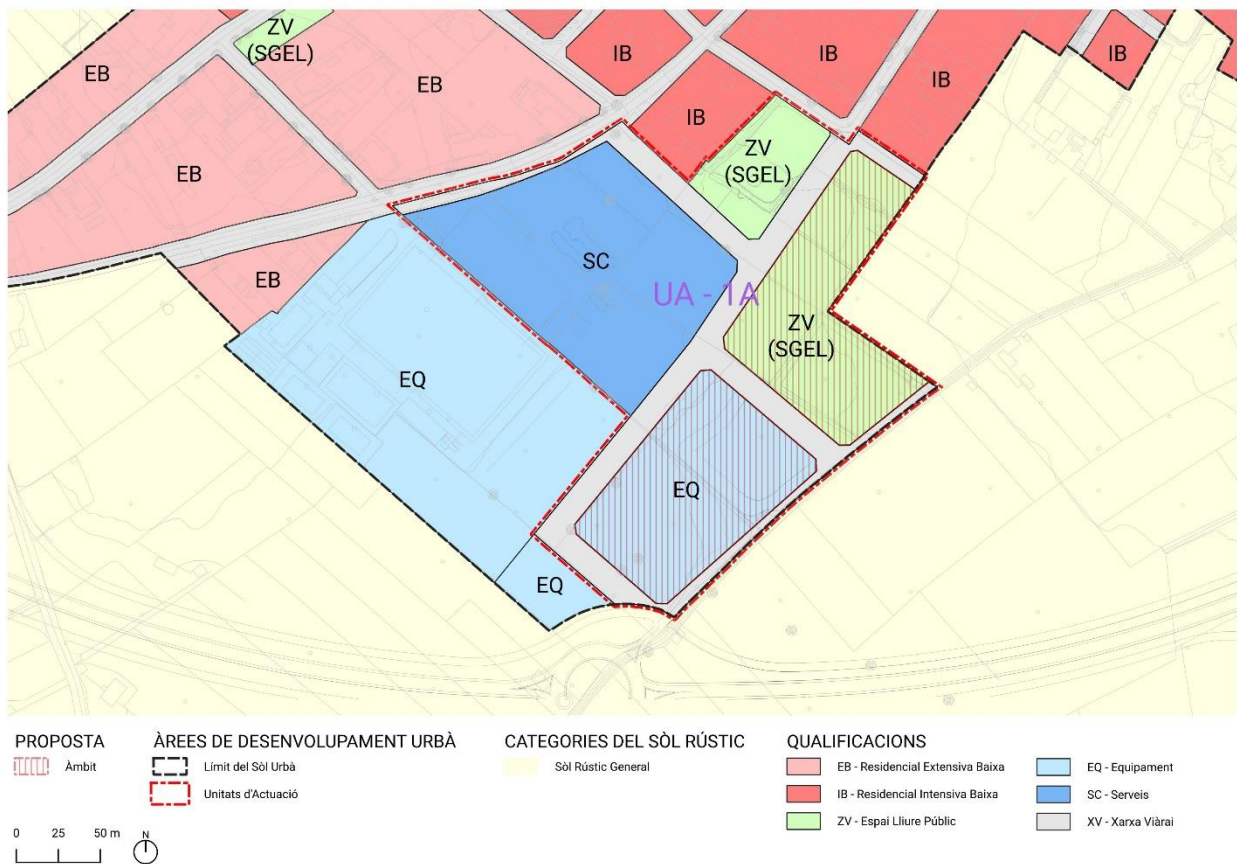
La nova ordenació aprovada definitivament de la UA-1A, mitjançant la modificació de planejament per a la delimitació i ordenació d'un nou sistema general destinat a punt verd municipal i reordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6 (aprovada definitivament el 4 d'abril de 2024), va realitzar-se, per una banda, amb la voluntat de preveure una bona integració del punt verd amb la trama urbana i, per altra, per tal d'obtenir nous espais lliures públics i equipaments, reduint de forma significativa el sòl lucratiu i l'edificabilitat existent.

És d'aquesta manera que la proposta d'ordenació de la UA, incorpora dos àmbits de dimensió considerable per un nou espai lliure públic i un equipament d'ús docent.

No obstant, una vegada aprovada dita modificació, es considera més idònia la ubicació del nou centre educatiu en l'àmbit qualificat com Espai lliure, tant per la seva ubicació, la forma i proporcions del sòl, i també per la una major facilitat i viabilitat d'obtenció prèvia del sòl, envers la parcel·la inicialment qualificada per al seu com a Equipament.

Per això, i atès que els àmbits tenen dimensions similars (9.586 m² l'EQ i 10.167 m² l'SGEL) i s'inclouen ambdós en la mateixa unitat de gestió i repartiment, es proposa l'intercanvi de qualificacions entre els dos àmbits.

Així s'aconseguirà una parcel·la amb una forma més rectangular per l'equipament docent i un àmbit més proper al casc urbà per l'espai lliure públic.



Ordenació vigent

4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL D'APLICACIÓ

Determinacions de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes balears (LUIB), i del Reglament general (RLUIB)

En aquest apartat es dona tractament i justificació a les diferents determinacions que estableixen la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i del seu Reglament general (RLUIB), en relació a la proposta de modificació:

En relació al contingut i a la tramitació de les modificacions del instruments de planejament urbanístic.

D'acord al que estableix l'article 59 de la LUIB, que es transcriu íntegrament en l'apartat 2.3 d'aquest document, les propostes de modificacions han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics.

Els canvis en les NS vigents repercuteixen només en la cartografia, incorporant a la modificació els plànols d'ordenació amb les correccions necessàries per dur a terme l'objecte proposat, i en la modificació de la fitxa de la unitat d'actuació UA-1A.

No es modifica l'articulat de les Normes vigents.

S'incorpora, a més, en l'apartat 9 d'aquest document, la justificació de no subjecció de la modificació que es proposa al tràmit d'Avaluació Ambiental Estratègica.

Cal tenir en compte, també, l'apartat cinquè de l'**article 59 de la LUIB**, que estableix el següent:

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

D'acord amb l'anterior, l'administració relacionarà les persones propietàries titulars de drets reals sobre les finques afectades i s'adjuntarà a l'expedient. En qualsevol cas, la modificació no suposa l'increment dels paràmetres d'edificabilitat o densitat vigents.

Al tractar-se només d'un intercanvi de qualificacions entre dos àmbits, els quals ja formen part de la unitat d'actuació dins la que es troben, la proposta no precisa de cap eina de gestió, ni definició de sistemes generals i/o locals, ni tampoc de la introducció de nous usos o paràmetres urbanístics, els quals s'hagin de justificar d'acord a la normativa urbanística i territorial d'aplicació.

5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

La proposta de modificació compleix les previsions de la LUIB i s'ajusta a l'establert a la norma 19 del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, en relació al règim d'usos.

La modificació no afecta a la resta de plans territorials:

- Pla director sectorial de pedreres
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus a de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial energètic
- Pla director de transports
- Pla director sectorial de telecomunicacions

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació d'impacte ambiental vigent, Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm.150, de 29 d'agost de 2020) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), i d'acord amb la proposta plantejada, es presenta un **informe justificatiu de no subjecció al procediment d'avaluació ambiental estratègica**.

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com ja s'ha exposat anteriorment, l'objecte de la modificació és intercanviar l'àmbit de les qualificacions corresponents a *espai lliure públic* i *equipament*, dins l'àmbit de la UA-1A, a fi de millorar les característiques funcionals d'ambdós àmbits.

Per això, la proposta d'intercanvi de qualificacions respon als següents criteris:

1. **Mobilitat.** La modificació que es proposa no suposa un canvi en la mobilitat global de la unitat d'actuació ja que no s'alteren els usos i superfícies en el conjunt de la UA, tan sols es modifica la seva ubicació dins l'àmbit. Això suposa una millor accessibilitat rodada per al futur centre educatiu, més proximitat a la rodona d'accés des de la variant. Per altra banda, la proposta apropa l'Espai lliure al teixit urbà existent, i afavoreix que aquest esdevingui el recorregut segur i saludable d'accés a l'escola.

En qualsevol cas, la distància entre ambdós àmbits és mínima ja que es troben l'un al costat de l'altre, només separats per un vial.

2. **Qualitat paisatgística:** La ubicació de l'espai lliure en el límit est de l'àmbit, el qual es troba en contacte directe amb parcel·les rústiques no transformades, contribueix a millorar la integració paisatgística en aquest punt.
3. **Proximitat a altres usos dotacionals.** La nova ubicació de l'escola es situa una mica més a prop del poliesportiu, facilitant, encara més, l'ús compartit de les instal·lacions.

4. **Forma i proporció del sòl per a l'equipament.** Tant per la forma rectangular com per les proporcions de la parcel·la, el nou espai per a l'equipament permet una major llibertat en la disposició de les edificacions escolars i zones exteriors de patis, afavorint un projecte més funcional i adequat al seu ús. Així mateix, la ubicació de l'escola en illa completa, permet la creació de diferents accessos a l'escola pels quatre vials que l'envolten, reduint embussos i acumulació de pares i infants en un sol punt.

A més, cal tenir en compte, com ja s'ha esmentat, que les superfícies dels dos àmbits que es pretenen intercanvia son molt similars. D'acord amb la ordenació vigent, l'espai destinat a la espai lliure públic té una superfície de 10.167 m², i el de l'equipament 9.586m². això suposa una diferència de 581m² entre ambdós.

En base a això es plantegen les alternatives d'ordenació que s'exposen a continuació:



Alternativa 0. Manteniment de la situació actual

L'alternativa 0 suposa el manteniment de l'ordenació vigent, és a dir, no realitzar l'intercanvi d'àmbits, el que perjudicaria la viabilitat de desenvolupament de l'equipament educatiu.

Alternativa 1. Intercanvi d'àmbits

L'alternativa 1 planteja l'intercanvi d'àmbits, el que suposa una disminució de la superfície de ZV (SGEL) en 581 m² i l'augment de l'EQ amb aquesta mateixa superfície. Ara bé, el que és vertaderament rellevant és que s'aconsegueix un àmbit per l'EQ amb una forma més idònia que afavoreix la viabilitat de desenvolupament del projecte de l'equipament educatiu.

Alternativa 2. Intercanvi d'àmbits mantenint superfícies

L'alternativa 2 planteja també l'intercanvi d'àmbits, cercant, però, mantenir les superfícies inicialment atribuïdes als dos usos. D'aquesta manera també s'aconsegueix un àmbit per l'EQ amb una forma més favorable. No obstant l'espai lliure resultant en la illeta de l'equipament per la dimensió i proporció envers la resta de la parcel·la, no afavoreix la creació d'un espai lliure que contribueixi a la millora de la qualitat urbana.

Finalment, i d'acord als criteris exposats i a les característiques de cada alternativa, es considera **l'alternativa 1 com la més positiva**. Això és així perquè es tracta d'un intercanvi d'àmbits sencers que cerca millora la viabilitat d'execució de l'equipament educatiu, i la qualitat urbana de l'entorn, tot i no mantenir amb exactitud les superfícies inicialment atribuïdes als dos usos. D'aquesta manera es facilita i simplifica la viabilitat d'execució dels projectes.

A més, atès que els dos àmbits corresponen a sistemes generals, la proposta no suposa la modificació d'aprofitaments ni modifica la superfície de sistemes dins l'àmbit. Tampoc suposa cap canvi en la viabilitat econòmica. L'impacte de la modificació en la hisenda pública i en la sostenibilitat econòmica és pràcticament nul, en tot cas, es redueix lleugerament els costos d'execució i manteniment de l'espai lliure.

7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

D'acord amb l'objectiu de la modificació i amb l'alternativa escollida, es proposa intercanviar les qualificacions de l'ELP i de l'EQ dins l'àmbit de la UA-1A, per tal d'afavorir la implantació de l'equipament educatiu i millorar-ne les característiques.

7.1 L'ordenació vigent

L'ordenació vigent en l'àmbit de la UA-1A és la corresponent a la seva fitxa urbanística que es recull en l'Annex I de les NS, i que s'incorpora a continuació:

Annex I. Fitxes característiques de les unitats d'actuació, del document de Normativa de les NS.

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

Codi: UA-1A

Situació: Àmbit entre el Carrer de la Carretera i el camí des Dau (Carrer de Sineu)

Descripció i objectius de l'actuació: Conté un àmbit qualificat com a Serveis (SC) pensada per mantenir l'ús productiu industrial de la zona. S'obtenen dos nous sistemes generals, uns terrenys qualificats com Espai lliure públic i uns altres com Equipament amb un ús docent. Es proposa una xarxa viària ampla amb voreres dotades d'arbrat i compatibles amb trànsit de vehicles pesats.

Criteris de disseny i execució: La unitat s'estructura al llarg d'un gran vial de 15 m d'amplada que connectarà el carrer del Desaigua amb la rotonda de la carretera Ma-3440

i amb el Camí des Dau. S'inclou com a càrrega la pavimentació de tot l'ample del Camí d'es Dau.

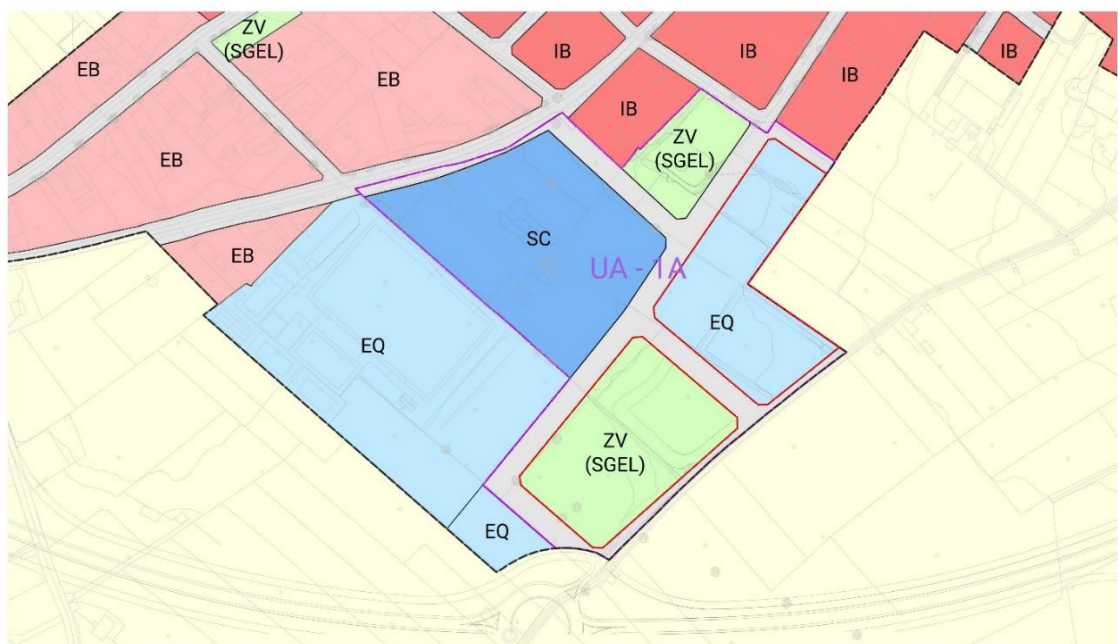
Condicions d'aprofitament urbanístic:

	Superfície %	m ²	Sostre edificable m ² construïts
Qualificació sòl no lucratiu			
SG-EQ. Equipaments públics	19,34	9.586	9.586
SG-ELP. Espai lliure públic	27,86	13.806	
SL-V. Viari	20,50	10.158	
Subtotal sòl no lucratiu	67,69	33.550	9.586
Qualificació sòl lucratiu			
SC. Serveis	32,31	16.013	16.013
Subtotal sòl lucratiu	32,31	16.013	16.013
TOTAL ÀMBIT UA	100,00	49.563	25.599

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ

Aprofitament mitjà ponderat de cessió: 15%

Programació:	Termini (anys)
Aprovació d'estatuts i bases	2
Aprovació projecte de reparcel·lació	4
Aprovació del projecte d'urbanització	6
Execució de la urbanització	8
Inici de les obres d'edificació	10



Ordenació urbanística aplicable:

L'ordenació urbanística per a cada zona d'ordenació serà l'establerta en les NS vigents. Addicionalment, s'estableixen els següents condicions per a aquest àmbit:

- L'equipament públic (EQ) adaptarà la ubicació de l'edificació dins la parcel·la de tal manera que es garanteixi que l'espai lliure de la parcel·la es situï a la part sud est (confrontant amb el sòl rústic), mentre que es reserva la part nord oest de la parcel·la per ubicar-hi les edificacions. Això és així per tal de realitzar un tractament adequat del límit sud a la nova UA-1A i el sòl rústic.
- Recordar que el futur Projecte d'urbanització i dotació de serveis, haurà de donar compliment a la norma 44 del PTIM, en relació amb la contaminació lumínica, tenint en compte que l'àmbit està classificat com a zona E3.

Usos i activitats permesos, autoritzables i prohibits:

Els usos característics de la zona de serveis (SC) són els descrits a l'article 9.05.2 Usos característics i també a l'apartat 9.05.6 Condicions d'ús, els quals es consideren com secundaris o complementaris.

Usos característics de la zona serveis (9.05.2):

- Industrial
- Magatzems
- Comercial
- Serveis
- Els restants usos permesos a la regulació d'usos d'aquesta zona continguts a l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris.
- Els restants usos no expressament prohibits a l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NS.

Els usos característics de la zona d'equipaments (EQ) són els descrits a l'article 9.06.2 Usos característics i també a l'apartat 9.06.6 Condicions d'ús, els quals es consideren com secundaris o complementaris.

Usos característics de la zona d'equipaments (9.06.2):

- Sociocultural
- Docent
- Assistencial
- Administratiu-institucional
- Esportiu
- Seguretat
- Sanitari
- Religios
- Funerari
- Recreatiu
- Instal·lacions urbanes
- Telecomunicacions
- Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts a l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

- Els restants usos no expressament prohibits a l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NS. Atès que el polígon està a una zona de restriccions moderades de dos pous d'abastiment, s'haurà de tenir en compte la regulació d'usos i activitats establerts per perímetres de protecció de captacions de proveïment a població del PHIB vigent.

Usos i activitats permesos, autoritzables i prohibits al PHIB (2015-2021), article 87.4.c):

Article 87. Perímetres de protecció de captacions de proveïment a població

7. Transitòriament, i fins que l'Administració hidràulica aprovi la delimitació hidrogeologia dels perímetres de protecció de les captacions de proveïment seran d'aplicació les directrius provisionals següents:

(...)

- d) Zona de restriccions moderades; equival a les zones II (de dilució) i III (de captació) previstes a l'apartat 3c i 3d d'aquest article, i comprèn una corona circular de radi entre 250 i 1000 metres al voltant de l'eix del pou.

Dins l'àrea delimitada sota aquesta designació queden prohibits els usos i activitats següents:

- iii. Injecció de residus i substàncies contaminants al subsòl.
- iv. Emmagatzement i tractament de productes radioactius.
Els usos i activitats que es relacionen a continuació requereixen un informe favorable de l'Administració hidràulica:
- vii. Emmagatzematge i tractament de residus (inclosos tots els abocadors de qualsevol naturalesa).
- viii. Tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i productes farmacèutics i el seu emmagatzematge, i amb capacitat superior a 4 m³.
- ix. Sondejos petrolífers.
- x. Enterrament de cadàvers d'animals (no inclou els cementiris).
- xi. Estacions de servei.
- xii. Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, excepte les de sistemes autònoms de depuració que provenen d'habitatges unifamiliars i altres edificacions amb capacitat de tractament inferior a 12 habitants equivalents, que s'han d'ajustar a allò establert a l'article 18.

Les activitats no incloses en els apartats anteriors s'entenen com a permeses, sense perjudici de les autoritzacions sectorials preceptives.

Mesures ambientals:

L'aigua a subministrar en el futur polígon haurà de ser equivalent al volum generat per l'aplicació de mesures d'estalvi i reducció de pèrdues de la xarxa de proveïment urbà que es realitzin en el municipi previ al seu desenvolupament, d'acord amb les determinacions del PHIB 2019, article 87.4.c), o PHIB vigent sobre el proveïment d'un polígon de serveis.

Quan es desenvolupi el projecte d'urbanització de la UA-1A, la empresa promotora del polígon industrial haurà de disposar d'autorització o certificat de l'empresa responsable de l'abastiment en la qual assumeixi l'increment del cabal previst per abastir el polígon. En el mateix sentit, també haurà de disposar d'autorització o certificat de l'empresa responsable de la depuració de les aigües en la qual s'assumeixi l'increment del cabal previst i es reguli la qualitat dels abocaments.

El reg de les zones verdes públiques es durà a terme mitjançant la utilització d'aigües pluvials i aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament, segons l'article 63 del PHIB 2019 o PHIB vigent.

El disseny dels futurs ELP hauran de tenir en compte que les espècies vegetals seleccionades siguin autòctones, adaptades a l'entorn, i de baix requeriment hídric.

S'haurà de complir amb l'article 60.6 del PHIB 2019 o PHIB que el substitueixi: "Els nous desenvolupaments urbanístics adoptaran tècniques o sistemes urbans de drenatge sostenible. Els projectes d'urbanització incorporaran mesures per a fomentar la infiltració de les superfícies dels aparcaments, vials, centres de rotondes, escocells i jardins. Es proposa l'ús de solucions amb paviments permeables o el rebaix de vorades en aquelles situacions en què es pugui redirigir l'escolament superficial cap a zones on es faciliti la seva infiltració (escocells, zones verdes, ...). Tot això sense perjudici de l'ús d'altres possibles solucions que s'englobin dins d'aquest conjunt de tècniques de drenatge sostenible."

Atès que l'àmbit d'actuació es localitza damunt un aqüífer amb elevada vulnerabilitat a la contaminació, els futurs projectes s'atendran al que disposa l'art. 2.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: "Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries".

7.2 L'ordenació proposada

L'intercanvi de qualificacions proposat suposa la modificació de la fitxa actualment vigent. A continuació es transcriu la proposta completa de modificació de la fitxa, en què es destaca els elements que s'han modificat, subratllats.

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

Codi: UA-1A

Situació: Àmbit entre el Carrer de la Carretera i el camí des Dau (Carrer de Sineu)

Descripció i objectius de l'actuació: Conté un àmbit qualificat com a Serveis (SC) pensada per mantenir l'ús productiu industrial de la zona. S'obtenen dos nous sistemes generals, uns terrenys qualificats com Espai lliure públic i uns altres com Equipament amb un ús docent. Es proposa una xarxa viària ampla amb voreres dotades d'arbrat i compatibles amb trànsit de vehicles pesats.

Criteris de disseny i execució: La unitat s'estructura al llarg d'un gran vial de 15 m d'amplada que connectarà el carrer del Desaigua amb la rotonda de la carretera Ma-3440 i amb el Camí des Dau. S'inclou com a càrrega la pavimentació de tot l'ample del Camí d'es Dau.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

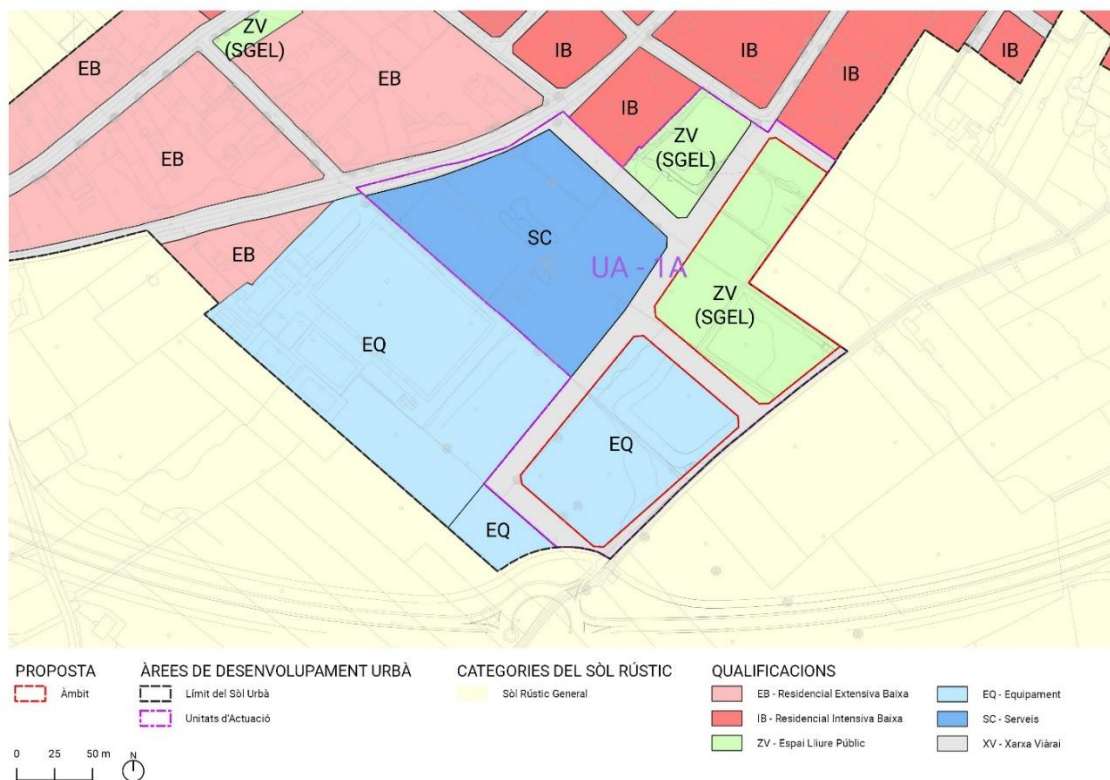
	Superfície	Sostre edificable
	%	m ² construïts
Qualificació sòl no lucratiu		

SG-EQ. Equipaments públics	<u>20,51</u>	<u>10.167</u>	<u>10.167</u>
SG-ELP. Espai lliure públic	<u>26,68</u>	<u>13.225</u>	
SL-V. Viari	20,50	10.158	
Subtotal sòl no lucratiu	67,69	33.550	<u>10.167</u>
Qualificació sòl lucratiu			
SC. Serveis	32,31	16.013	16.013
Subtotal sòl lucratiu	32,31	16.013	16.013
TOTAL ÀMBIT UA	100,00	49.563	<u>26.180</u>

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ

Aprofitament mitjà ponderat de cessió: 15%

Programació:	Termini (anys)
Aprovació d'estatuts i bases	2
Aprovació projecte de reparcel·lació	4
Aprovació del projecte d'urbanització	6
Execució de la urbanització	8
Inici de les obres d'edificació	10



Ordenació urbanística aplicable:

L'ordenació urbanística per a cada zona d'ordenació serà l'establerta en les NS vigents. Addicionalment, s'estableixen els següents condicions per a aquest àmbit:

- Recordar que el futur Projecte d'urbanització i dotació de serveis, haurà de donar compliment a la norma 44 del PTIM, en relació amb la contaminació lumínica, tenint en compte que l'àmbit està classificat com a zona E3.

Usos i activitats permesos, autoritzables i prohibits:

Els usos característics de la zona de serveis (SC) són els descrits a l'article 9.05.2 Usos característics i també a l'apartat 9.05.6 Condicions d'ús, els quals es consideren com secundaris o complementaris.

Usos característics de la zona serveis (9.05.2):

- *Industrial*
- *Magatzems*
- *Comercial*
- *Serveis*
- *Els restants usos permesos a la regulació d'usos d'aquesta zona continguts a l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris.*
- *Els restants usos no expressament prohibits a l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NS.*

Els usos característics de la zona d'equipaments (EQ) són els descrits a l'article 9.06.2 Usos característics i també a l'apartat 9.06.6 Condicions d'ús, els quals es consideren com secundaris o complementaris.

Usos característics de la zona d'equipaments (9.06.2):

- *Sociocultural*
- *Docent*
- *Assistencial*
- *Administratiu-institucional*
- *Esportiu*
- *Seguretat*
- *Sanitari*
- *Religiós*
- *Funerari*
- *Recreatiu*
- *Instal·lacions urbanes*
- *Telecomunicacions*
- *Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts a l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.*
- *Els restants usos no expressament prohibits a l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NS.*

Atès que el polígon està a una zona de restriccions moderades de dos pous d'abastiment, s'haurà de tenir en compte la regulació d'usos i activitats establerts per perímetres de protecció de captacions de proveïment a població del PHIB vigent.

Usos i activitats permesos, autoritzables i prohibits al PHIB (2015-2021), article 87.4.c):

Article 87. Perímetres de protecció de captacions de proveïment a població

7. Transitòriament, i fins que l'Administració hidràulica aprovi la delimitació hidrogeologia dels perímetres de protecció de les captacions de proveïment seran d'aplicació les directrius provisionals següents:

(...)

- d) Zona de restriccions moderades; equival a les zones II (de dilució) i III (de captació) previstes a l'apartat 3c i 3d d'aquest article, i comprèn una corona circular de radi entre 250 i 1000 metres al voltant de l'eix del pou.

Dins l'àrea delimitada sota aquesta designació queden prohibits els usos i activitats següents:

- v. *Injecció de residus i substàncies contaminants al subsòl.*
- vi. *Emmagatzement i tractament de productes radioactius.*

Els usos i activitats que es relacionen a continuació requereixen un informe favorable de l'Administració hidràulica:

- xiii. *Emmagatzematge i tractament de residus (inclosos tots els abocadors de qualsevol naturalesa).*
- xiv. *Tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i productes farmacèutics i el seu emmagatzematge, i amb capacitat superior a 4 m³.*
- xv. *Sondejos petrolífers.*
- xvi. *Enterrament de cadàvers d'animals (no inclou els cementiris).*
- xvii. *Estacions de servei.*
- xviii. *Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, excepte les de sistemes autònoms de depuració que provenen d'habitatges unifamiliars i altres edificacions amb capacitat de tractament inferior a 12 habitants equivalents, que s'han d'ajustar a allò establert a l'article 18.*

Les activitats no incloses en els apartats anteriors s'entenen com a permeses, sense perjudici de les autoritzacions sectorials preceptives.

Mesures ambientals:

L'aigua a subministrar en el futur polígon haurà de ser equivalent al volum generat per l'aplicació de mesures d'estalvi i reducció de pèrdues de la xarxa de proveïment urbà que es realitzin en el municipi previ al seu desenvolupament, d'acord amb les determinacions del PHIB 2019, article 87.4.c), o PHIB vigent sobre el proveïment d'un polígon de serveis.

Quan es desenvolupi el projecte d'urbanització de la UA-1A, la empresa promotora del polígon industrial haurà de disposar d'autorització o certificat de l'empresa responsable de l'abastiment en la qual assumeixi l'increment del cabal previst per abastir el polígon. En el mateix sentit, també haurà de disposar d'autorització o certificat de l'empresa responsable de la depuració de les aigües en la qual s'assumeixi l'increment del cabal previst i es reguli la qualitat dels abocaments.

El reg de les zones verdes públiques es durà a terme mitjançant la utilització d'aigües pluvials i aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament, segons l'article 63 del PHIB 2019 o PHIB vigent.

El disseny dels futurs ELP hauran de tenir en compte que les espècies vegetals seleccionades siguin autòctones, adaptades a l'entorn, i de baix requeriment hídic.

S'haurà de complir amb l'article 60.6 del PHIB 2019 o PHIB que el substitueixi: "Els nous desenvolupaments urbanístics adoptaran tècniques o sistemes urbans de drenatge sostenible. Els projectes d'urbanització incorporaran mesures per a fomentar la infiltració de les superfícies dels aparcaments, vials, centres de rotondes, escocells i jardins. Es proposa l'ús de solucions amb paviments permeables o el rebaix de vorades en aquelles situacions en què es pugui redirigir l'escolament superficial cap a zones on es faciliti la seva infiltració (escocells, zones verdes, ...). Tot això sense perjudici de l'ús d'altres possibles solucions que s'englobin dins d'aquest conjunt de tècniques de drenatge sostenible."

Atès que l'àmbit d'actuació es localitza damunt un aqüífer amb elevada vulnerabilitat a la contaminació, els futurs projectes s'atendran al que disposa l'art. 2.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: "Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries".

7.3 Canvis en la documentació

Aquesta modificació de planejament modifica el document de normes urbanístiques actualment vigent, i substitueix els plànols d'ordenació vigents que contenen aquest àmbit:

Normativa.

Es modifica la fitxa de la UA-1A de l'Annex I. Fitxes característiques de les unitats d'actuació.

Cartografia

		Escala
U4	Qualificació del sòl urbà	1:1.000
U5	Qualificació del sòl urbà	1:1.000

8 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

La present modificació proposa l'intercanvi de qualificació entre dos sistemes generals que compten amb una superfície aproximada, però de tenen diferent forma. No es proposa cap canvi en els usos previstos, i els dos àmbit es situen l'un al costat de l'altre. Per aquest motiu es considera que la proposta de modificació no genera nova mobilitat ni l'altera respecte del previst en la modificació anterior, per la qual cosa no és necessària la realització d'un estudi de mobilitat generada.

9 JUSTIFICACIÓ DE NO SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

L'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) és un procediment administratiu instrumental d'obligat compliment per a l'aprovació o adopció de plans i programes així com les seves revisions o modificacions.

Actualment, la normativa en vigor en matèria d'avaluació ambiental a l'estat espanyol és la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. En l'àmbit autonòmic, la legislació d'aplicació és el Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020).

La normativa autonòmica determina, a l'article 12, l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes.

Article 12. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica

1. Seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i els programes, així com les seves revisions, que adoptin o aprovin les administracions autonòmica, insular o local de les Illes Balears, l'elaboració i l'aprovació dels quals s'exigeixi per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell de Govern o del Ple d'un consell insular, quan:

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 marítimoterrestre, 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.

b) Requereixin una avaluació per afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

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 V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

II. Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.

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, impliquin:

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.

b. S'entendrà 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.

c. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b) Els plans i els 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.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

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. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

c) No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall que respectin estrictament els límits i les restriccions que estableix la normativa urbanística per a aquests instruments urbanístics, així com la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament. Tampoc s'hi inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes prevists o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no prevists en el planejament aplicable, excepte en aquest darrer

cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.

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 justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

Es determina que la MP no està inclosa en cap dels supòsits establerts a l'article 12 dels plans i programes que han de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, sigui ordinària o simplificada, ja que:

- + L'instrument no estableix un marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- + La proposta no altera les determinacions estructurals del planejament ni s'altera la classificació del sòl.
- + La proposta només intercanvia les qualificacions d'espais lliures i equipaments, actualment confrontants, sense establir nous usos, i sense modificar l'estructura general de la unitat.
- + La proposta no suposa, en cap cas, un increment de l'aprofitament urbanístic de la parcel·la, ni de la capacitat de població residencial o turística.
- + La MP no afecta espais protegits per la Xarxa Natura 2000 ni per altres figures de protecció ambiental.

Per tot l'exposat, es considera que la proposta de MP no té efectes significatius sobre el medi ambient atès que es tracta d'un àmbit de molt reduïda extensió encara no desenvolupat, en el que es reordenen dos usos públics ja previstos anteriorment.

Per tant, **es proposa que la Modificació Puntual no sigui objecte d'Avaluació Ambiental Estratègica**, sense perjudici de les consultes a l'òrgan ambiental per a l'emissió d'un dictamen no vinculant sobre la subjecció o no a la tramitació ambiental.

10 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació d'aquest planejament és del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 54, que diu el següent:

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics previstos en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

- a) *Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.*
- b) *Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.*
- c) *Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.*

2. *L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.*

Així mateix, en el l'article 55 següent s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament, i que és la següent:

Tramitació de la modificació puntual d'acord a l'article 55 de la Llei 12/2017¹.

Aprovació inicial Correspon a l'Ajuntament de Llubí. De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas la memòria incorpora la justificació de la no subjecció al tràmit d'AAE.	
Informació pública: (d'acord a l'art. 12 de la LUIB)	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. <i>Què ha d'incloure:</i> Anunci BOIB i publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades:	A mode no exhaustiu es relacionen les següents: <ul style="list-style-type: none">- Departament d'urbanisme, de la DI d'Urbanisme del Consell de Mallorca.- IB Dona.

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i de sol·licitud d'informes a administracions afectades. Si són substancials, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

Aprovació provisional Correspon a l'Ajuntament de Llubí	
Sol·licitud d'informes:	De l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

Aprovació definitiva Correspon al Consell Insular de Mallorca	
---	--

¹Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç:
https://www.caib.es/sites/institutestudisautonemics/ca/n/llei_12-2017/

11 RESUM EXECUTIU

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, estableix en el seu article 39 punt 2 el següent:

Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

2. La memòria informativa i justificativa del pla general s'ha de referir als punts següents:

(...)

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

Així mateix, l'article 12 de la LUIB, relatiu a la participació ciutadana i accés a la informació estableix en el punt 2.a) "La documentació exposada al públic ha de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si s'escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti."

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

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La present modificació puntual de les NS de Llubí proposa l'intercanvi de qualificació entre dos àmbits de dins la UA-1A, en concret, l'equipament i l'espai lliure públic de les illetes més properes al camí des Dau o carrer de Sineu.

La proposta neix de la necessitat de poder disposar d'una parcel·la de forma i proporcions més òptima per a l'execució de l'equipament docent previst.

Intercanvi de superfícies:

	Superfície vigent			Superfície proposada		
	%	m ²	Sostre edificable	%	m ²	Sostre edificable
<i>Qualificació sòl no lucratiu</i>						
SG-EQ. Equipaments públics	19,34	9.586	9.586	<u>20,51</u>	<u>10.167</u>	<u>10.167</u>
SG-ELP. Espai lliure públic	27,86	13.806		<u>26,68</u>	<u>13.225</u>	
SL-V. Viari	20,50	10.158		20,50	10.158	
Subtotal sòl no lucratiu	67,69	33.550	9.586	67,69	33.550	<u>10.167</u>
<i>Qualificació sòl lucratiu</i>						
SC. Serveis	32,31	16.013	16.013	32,31	16.013	16.013
Subtotal sòl lucratiu	32,31	16.013	16.013	32,31	16.013	16.013
TOTAL ÀMBIT UA	100,00	49.563	25.599	100,00	49.563	<u>26.180</u>



Ordenació vigent i proposada.

TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ PÚBLICA

La documentació d'aquesta modificació puntual de planejament s'aprovarà inicialment i es sotmetrà a informació pública per un període de 30 dies.

Així mateix, i d'acord a l'article 51.2 de la LUIB, **l'aprovació inicial de la modificació de planejament determinarà per si mateixa la suspensió de llicències, al manco, en els àmbits en els que les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic.**

II. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat l'estudi econòmic i financer i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

"4. Les propostes de modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i d'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas: (...)

Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació vigent."

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament.

"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar

els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

Així doncs, d'acord als tres estudis econòmics requerits, el primer, atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a la seva avaluació econòmica, el segon, atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal i, el tercer, atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació.

En aquest cas, vist que no es generen noves unitats d'actuació, els estudis econòmics no incorporen memòria de viabilitat.

1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)

Tal i com determina la LUIB els objectius de l'EEF són, per una banda, la identificació dels subjectes executors de les actuacions previstes, per altra, l'estimació del cost econòmic de les actuacions i, en darrer lloc, l'establiment de terminis de desenvolupament.

Tal i com es pot observar a l'apartat d'ordenació vigent, a la fitxa de l'UA-1A aprovada definitivament a l'abril de 2024, i a l'apartat d'ordenació proposada el canvi de superfícies que es modifica, és resumeix a continuació:

	%	Superfície vigent		%	Superfície proposada	
		m ²	Sostre edificable		m ²	Sostre edificable
<i>Qualificació sòl no lucratiu</i>						
SG-EQ. Equipaments públics	19,34	9.586	9.586	<u>20,51</u>	<u>10.167</u>	<u>10.167</u>
SG-ELP. Espai lliure públic	27,86	13.806		<u>26,68</u>	<u>13.225</u>	
SL-V. Viari	20,50	10.158		20,50	10.158	
Subtotal sòl no lucratiu	67,69	33.550	9.586	67,69	33.550	<u>10.167</u>
<i>Qualificació sòl lucratiu</i>						
SC. Serveis	32,31	16.013	16.013	32,31	16.013	16.013
Subtotal sòl lucratiu	32,31	16.013	16.013	32,31	16.013	16.013
TOTAL ÀMBIT UA	100,00	49.563	25.599	100,00	49.563	<u>26.180</u>

Degut a que es tracta d'un intercanvi de superfícies entre sistemes generals inclosos en el mateix àmbit de gestió, **no es modifiquen les superfícies totals dels sistemes respecte als aprovats definitivament.**

Tal i com es desprèn de la modificació puntual aprovada a l'abril de 2024, està previst que el sòl dels sistemes generals (EQ i ELP) sigui cedit obligatòriament i gratuïta d'acord amb la legislació urbanística vigent, i la compleció de la urbanització i l'execució dels vials sigui executat per la junta de compensació. En canvi, l'execució dels sistemes generals correspon a l'administració.

Així, el canvi proposat no modifica els sistemes inclosos en l'àmbit, els subjectes executors dels mateixos, ni els terminis o programació per a la seva execució.

2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La finalitat de l'ISE no és altra que analitzar l'impacte de les actuacions en la hisenda pública que produirà la implantació, el manteniment i la posada en funcionament de les dotacions i infraestructures previstes en les unitats d'actuació proposades.

Tal i com es desprèn de la modificació puntual aprovada a l'abril de 2024, pel que fa a les despeses, cal tenir en compte que la UA-1A conté sòl dotacional per a la construcció de l'equipament educatiu, els costos de construcció, posada en marxa i manteniment del qual correspondran a la Conselleria d'educació.

Atès que amb l'intercanvi de les qualificacions, la superfície destinada a Espai lliure públic disminueix lleugerament (-581m²), la previsió de despeses municipals serà també lleugerament inferior a la prevista. D'aquesta manera es justifica que amb la proposta presentada no es produeix un increment de les despeses municipals, amb la qual cosa no es realitza novament per aquesta UA un anàlisi de l'impactes sobre la hisenda pública municipal.

3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

Tal i com exposa la taula de superfícies inclosa en l'apartat de l'Estudi econòmic i financer, la proposta no canvia ni la superfície total de l'àmbit, ni la destinada a sòl lucratiu, no es modifiquen els aprofitaments prevists ni els sistemes que comporten càrrega urbanitzadora. Per tant, la proposta d'intercanvi de qualificacions no afecta a la viabilitat i rendibilitat de la unitat d'actuació i, en conseqüència, no es modifica la Memòria de viabilitat econòmica aprovada definitivament en la modificació puntual aprovada a l'abril de 2024.

III. NORMATIVA

1. Es modifica la fitxa de la unitat d'actuació UA-1A, continguda en l'**Annex I. Fitxes característiques de les unitats d'actuació**, que queda de la següent manera:

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

Codi: UA-1A

Situació: Àmbit entre el Carrer de la Carretera i el camí des Dau (Carrer de Sineu)

Descripció i objectius de l'actuació: Conté un àmbit qualificat com a Serveis (SC) pensada per mantenir l'ús productiu industrial de la zona. S'obtenen dos nous sistemes generals, uns terrenys qualificats com Espai lliure públic i uns altres com Equipament amb un ús docent. Es proposa una xarxa viària ampla amb voreres dotades d'arbrat i compatibles amb trànsit de vehicles pesats.

Criteris de disseny i execució: La unitat s'estructura al llarg d'un gran vial de 15 m d'amplada que connectarà el carrer del Desaigua amb la rotonda de la carretera Ma-3440 i amb el Camí des Dau. S'inclou com a càrrega la pavimentació de tot l'ample del Camí d'es Dau.

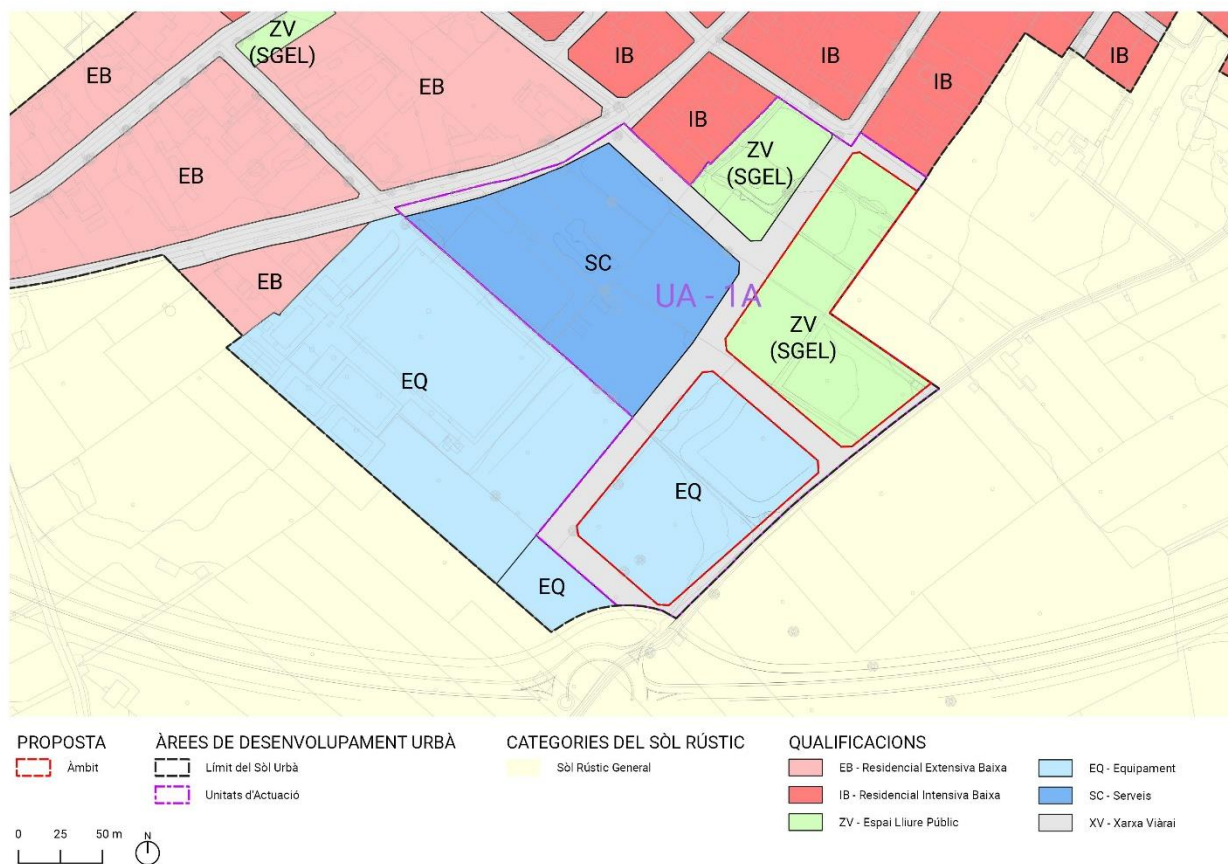
Condicions d'aprofitament urbanístic:

	%	Superfície m ²	Sostre edificable m ² construïts
<i>Qualificació sòl no lucratiu</i>			
SG-EQ. Equipaments públics	20,51	10.167	10.167
SG-ELP. Espai lliure públic	26,68	13.225	
SL-V. Viari	20,50	10.158	
Subtotal sòl no lucratiu	67,69	33.550	10.167
<i>Qualificació sòl lucratiu</i>			
SC. Serveis	32,31	16.013	16.013
Subtotal sòl lucratiu	32,31	16.013	16.013
TOTAL ÀMBIT UA	100,00	49.563	26.180

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ

Aprofitament mitjà ponderat de cessió: 15%

Programació:	Termini (anys)
Aprovació d'estatuts i bases	2
Aprovació projecte de reparcel·lació	4
Aprovació del projecte d'urbanització	6
Execució de la urbanització	8
Inici de les obres d'edificació	10



Ordenació urbanística aplicable:

L'ordenació urbanística per a cada zona d'ordenació serà l'establerta en les NS vigents. Addicionalment, s'estableixen les següents condicions per a aquest àmbit:

- Recordar que el futur Projecte d'urbanització i dotació de serveis, haurà de donar compliment a la norma 44 del PTIM, en relació amb la contaminació lumínica, tenint en compte que l'àmbit està classificat com a zona E3.

Usos i activitats permesos, autoritzables i prohibits:

Els usos característics de la zona de serveis (SC) són els descrits a l'article 9.05.2 Usos característics i també a l'apartat 9.05.6 Condicions d'ús, els quals es consideren com secundaris o complementaris.

Usos característics de la zona serveis (9.05.2):

- Industrial
- Magatzems
- Comercial
- Serveis
- Els restants usos permesos a la regulació d'usos d'aquesta zona continguts a l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris.
- Els restants usos no expressament prohibits a l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NS.

Els usos característics de la zona d'equipaments (EQ) són els descrits a l'article 9.06.2 Usos característics i també a l'apartat 9.06.6 Condicions d'ús, els quals es consideren com secundaris o complementaris.

Usos característics de la zona d'equipaments (9.06.2):

- Sociocultural
- Docent
- Assistencial
- Administratiu-institucional
- Esportiu
- Seguretat
- Sanitari
- Religiós
- Funerari
- Recreatiu
- Instal·lacions urbanes
- Telecomunicacions
- Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts a l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- Els restants usos no expressament prohibits a l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NS.

Atès que el polígon està a una zona de restriccions moderades de dos pous d'abastiment, s'haurà de tenir en compte la regulació d'usos i activitats establerts per perímetres de protecció de captacions de proveïment a població del PHIB vigent.

Usos i activitats permesos, autoritzables i prohibits al PHIB (2015-2021), article 87.4.c):

Article 87. Perímetres de protecció de captacions de proveïment a població

7. Transitòriament, i fins que l'Administració hidràulica aprovi la delimitació hidrogeologia dels perímetres de protecció de les captacions de proveïment seran d'aplicació les directrius provisionals següents:

(...)

d) Zona de restriccions moderades; equival a les zones II (de dilució) i III (de captació) previstes a l'apartat 3c i 3d d'aquest article, i comprèn una corona circular de radi entre 250 i 1000 metres al voltant de l'eix del pou.

Dins l'àrea delimitada sota aquesta designació queden prohibits els usos i activitats següents:

- vii. Injecció de residus i substàncies contaminants al subsòl.*
- viii. Emmagatzement i tractament de productes radioactius.*

Els usos i activitats que es relacionen a continuació requereixen un informe favorable de l'Administració hidràulica:

- xix. Emmagatzematge i tractament de residus (inclosos tots els abocadors de qualsevol naturalesa).*
- xx. Tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i productes farmacèutics i el seu emmagatzematge, i amb capacitat superior a 4 m³.*
- xxi. Sondejos petrolífers.*
- xxii. Enterrament de cadàvers d'animals (no inclou els cementiris).*
- xxiii. Estacions de servei.*
- xxiv. Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, excepte les de sistemes autònoms de depuració que provenen d'habitatges unifamiliars i altres edificacions amb capacitat de tractament inferior a 12 habitants equivalents, que s'han d'ajustar a allò establert a l'article 18.*

Les activitats no incloses en els apartats anteriors s'entenen com a permeses, sense perjudici de les autoritzacions sectorials preceptives.

Mesures ambientals:

L'aigua a subministrar en el futur polígon haurà de ser equivalent al volum generat per l'aplicació de mesures d'estalvi i reducció de pèrdues de la xarxa de proveïment urbà que es realitzin en el municipi previ al seu desenvolupament, d'acord amb les determinacions del PHIB 2019, article 87.4.c), o PHIB vigent sobre el proveïment d'un polígon de serveis.

Quan es desenvolupi el projecte d'urbanització de la UA-1A, la empresa promotora del polígon industrial haurà de disposar d'autorització o certificat de l'empresa responsable de l'abastiment en la qual assumeixi l'increment del cabal previst per abastir el polígon. En el mateix sentit, també haurà de disposar d'autorització o certificat de l'empresa responsable de la depuració de les aigües en la qual s'assumeixi l'increment del cabal previst i es reguli la qualitat dels abocaments.

El reg de les zones verdes públiques es durà a terme mitjançant la utilització d'aigües pluvials i aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament, segons l'article 63 del PHIB 2019 o PHIB vigent.

El disseny dels futurs ELP hauran de tenir en compte que les espècies vegetals seleccionades siguin autòctones, adaptades a l'entorn, i de baix requeriment hídric.

S'haurà de complir amb l'article 60.6 del PHIB 2019 o PHIB que el substitueixi: "Els nous desenvolupaments urbanístics adoptaran tècniques o sistemes urbans de drenatge sostenible. Els projectes d'urbanització incorporaran mesures per a fomentar la infiltració de les superfícies dels aparcaments, vials, centres de rotondes, escocells i jardins. Es proposa l'ús de solucions amb paviments permeables o el rebaix de vorades en aquelles situacions en què es pugui redirigir l'escolament superficial cap a zones on es faciliti la seva infiltració (escocells, zones verdes, ...). Tot això sense perjudici de l'ús d'altres possibles solucions que s'englobin dins d'aquest conjunt de tècniques de drenatge sostenible."

Atès que l'àmbit d'actuació es localitza damunt un aquífer amb elevada vulnerabilitat a la contaminació, els futurs projectes s'atendran al que disposa l'art. 2.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: "Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries".

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

Relació de plànols que s'adjunten a aquest document:

Plànols d'Informació

U4	Qualificació del sòl urbà (<i>Ordenació vigent</i>)	1:1.000
U5	Qualificació del sòl urbà (<i>Ordenació vigent</i>)	1:1.000

Plànols d'Ordenació

U4	Qualificació del sòl urbà (<i>Ordenació proposada</i>). <i>Substitueix el plànol d'ordenació U4, modificat per la MP de NS, aprovada definitivament per acord de la CIOTU de 22/03/2024.</i>	1:1.000
U5	Qualificació del sòl urbà (<i>Ordenació proposada</i>). <i>Substitueix el plànol d'ordenació U5, modificat per la MP de NS, aprovada definitivament per acord de la CIOTU de 22/03/2024.</i>	1:1.000
P0	Ordenació pròpia	1:1.500

El document de Modificació puntual de les NS de Llubí per l'intercanvi de dues qualificacions en l'àmbit de la UA-1A, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, agost de 2024

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor