



EXCM. AJUNTAMENT DE LLUBÍ

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE
LLUBÍ
MODIFICACIÓ PUNTUAL RELATIVA AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA D'UNA PARCEL·LA EN NUCLI
ANTIC (CA) PER LA D'EQUIPAMENT PÚBLIC (EQ) EN EL
CARRER ROCA LLISA**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 0.1.- ANTECEDENTS
- 02.- ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
- 03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1.- General
 - 3.2.- De la conveniència i oportunitat
 - 3.3.- Acreditació de l'interès públic
 - 3.4.- Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.5.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

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.

A més, aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de l'aprovació del planejament el 2004 i la necessitat d'adequar-la a les necessitats del municipi de disposar d'un nou equipament docent.

3.2.- De la conveniència i oportunitat.

L'article 58 de la Llei 2/2014, de 25 de març (LOUS), i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (RLOUSM), exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, la modificació és convenient i oportuna ja que l'objecte de la mateixa és la d'implantar, en una zona residencial, qualificada com a nucli antic (CA), una parcel·la destinada a equipament públic amb la finalitat de construir una escola i cobrir amb això les necessitats del municipi.

D'altra banda, l'emplaçament és adequat en estar dins de la trama urbana actual, en una zona consolidada i connectada amb el conjunt el nucli i de la població el que permetrà el seu desplaçament per als vianants.

3.3.- Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, aquesta modificació proposada redunda en l'interès públic ja que la finalitat de la mateixa és la d'aconseguir un equipament públic destinat a escola.

3.4.- Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba en vigor el *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15)*.

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han 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.

També s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Per tant, en aquest cas, part de la nova ordenació no ha incidit sobre l'aprofitament del sòl pel que no existeix la necessariada de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, excepte pel canvi de qualificació urbanística de nucli antic (CA) a equipament (EQ).

2. Legislació autonòmica.

L'article 58 de la referida LOUS i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat 6, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM:

Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, 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 instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa un canvi d'ús i d'edificabilitat quant a la qualificació CA que es converteix en un equipament (EQ), encara que es tracta d'una parcel·la municipal. Això suposa que el propietari dels esmentats terrenys és: l'Ajuntament de Llubí.

Aquesta titularitat s'acredita en l'expedient administratiu d'aquesta adaptació.

D'altra banda i en el present cas, d'acord amb l'assenyalat en l'article 57 de la LOUS i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, segons l'article 63 de la LOUS i 81 del RLOUSM, l'acord d'aprovació definitiva i el contingut documental, s'haurà de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament.

3.- Pla territorial insular de Mallorca.

La present modificació no es troba 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), encara que el planejament de Llubí no es troba encara adaptat al referit PTIM.

4.- Normes Subsidiàries.

L'actual qualificació de nucli antic (CA) estableix per a aquesta parcel·la les condicions següents d'edificació i ús:

Tipus d'edificació: alineació vial.

Superfície mínima de parcel·la: 200 m²

Façana mínima de parcel·la: 7 m.

Altura màxima: 2 plantes.

Altura màxima en metres: 6,50 m.

Altura total (H): 8 m

Profunditat edificable en planta pis: 14

Edificabilitat màxima dins profunditat edificable: 2,3 m²/m²

Longitud màxima de façana per edifici: 30 m

Altres condicions:

En parcel·les amb ample de façana superior al de la parcel·la mínima, no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplària del solar, però l'edifici principal ha d'adossar-se almenys a un dels límits mitgers i alinear-se amb la façana.

En el supòsit de no adossar l'edificació al límits mitgers, la separació mínima als mateixos serà de dos metres (2,00 m), tant dins com fora de la franja compresa en la profunditat edificable.

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m²) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbrat frondós en el mateix.

Quant a les condicions d'ús, aquestes seran les següents:

USOS PORMENORIZADOS		GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	1,2,3	1,2,3,4
2.2	Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1	Industrias	1,2,3	1	2,3,4
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2,3,4
4.3	Turístico	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4	Establecimientos públicos	2,3	1	2
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.3	Asistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2,3	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	1,2,3	3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	1,2,3,4,5
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

Quant a la zona d'equipaments, l'article 3.02 de les Normes urbanístiques determinen els equipaments comunitaris següents:

5.1. Soci-cultural

5.2. Docent

5.3. Assistencial

5.4. Administratiu-institucional

5.5. Esportiu

5.6. Seguretat

5.7. Sanitari

5.8. Religios

5.9. Funerari

5.10. Recreatiu

Aquests usos es defineixen en l'article 3.08 i concretament el punt 5.2 (DOCENT) de la següent manera:

Són activitats destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres d'ensenyament universitari, educació infantil, primària i secundària, batxillerat, formació professional, educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres de recerca científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

Les condicions d'edificació en aquesta zona són les següents (article 9.6):

Tipus d'edificació: lliure

Superfície mínima de parcel·la: no consta.

Façana mínima de parcel·la: no consta.

Altura màxima: 2 plantes.

Altura màxima en metres: 8 m.

Altura total (H): 10 m

Edificabilitat màxima: 2 m²/m²

Ocupació màxima: no consta.

Separacions mínimes a límits: no consten.

Altres condicions:

Les edificacions s'ajustaran a les necessitats estrictes de l'ús o servei al fet que s'hagin de destinar. Els paràmetres edificatoris s'acompassaran en tant que sigui possible als de les zones adjacents, procurant en tot cas la necessària harmonització, sense perjudici de les singularitats que l'edificació hagi de tenir en funció del seu ús. de l'ús o servei al fet que s'hagin de destinar.

Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbrat frondós en el mateix.

S'haurà d'enjardinar o arbrar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.

Quant a les condicions d'ús, aquestes seran les següents:

USOS PORMENORIZADOS		GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1	Vivienda unifamiliar	3	1	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1	Socio Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	Todos	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todas
5.6	Seguridad	1	Todos	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.9	Funerario	1	Todos	Todos
5.10	Recreativo	1,2,3	Todos	2,3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

G: GRUP

1. *Públic*
2. *Col·lectiu*
3. *Privat*

T: GRANDÀRIA

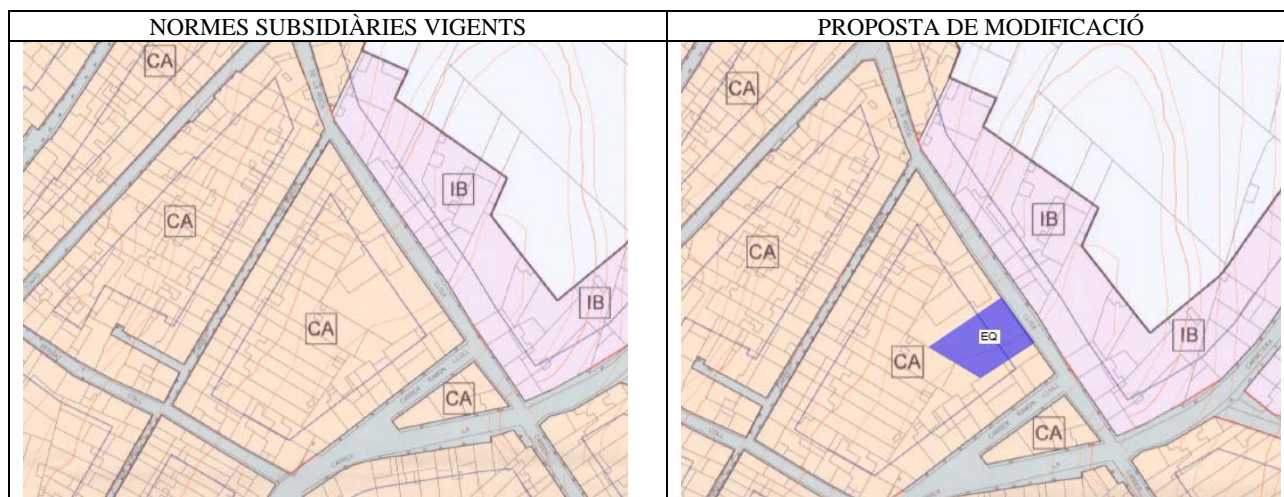
1. *Fins a 150 m²*
2. *Més de 150 i fins a 500 m²*
3. *Més de 500 i fins a 1.000 m²*
4. *Més de 1.000 i fins a 2.000 m²*
5. *Més de 2.000 i fins a 5.000 m²*
6. *Més de 5.000 m²*

S: UBICACIÓ

1. *En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.*
2. *En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local*
3. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.*
4. *Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'uns altres d'usos aliens.*
5. *En espai lliure de parcel·la.*

3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Com a conseqüència de la modificació de la qualificació urbanística relativa al canvi de CA per la qualificació d'equipament públic (EQ) de les NS de planejament, s'ha modificat el següent plànol:

**04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ**

Aquesta modificació puntual no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent.

Quant al programa d'actuació, les NS manquen del referit programa d'actuació. No obstant això, en ser una parcel·la de la qual l'Ajuntament té disponibilitat a l'efecte de la seva qualificació urbanística per ser de titularitat pública, no tindria efectes sobre aquest programa d'actuació que és un document destinat a

programar les inversions públiques per a l'adquisició o expropiació de sòl privat.

05.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 36 de la Llei 2/2014, de 25 de març, i 81 del RLOUSM, han previst l'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes entre els documents del planejament.

Aquesta modificació no suposa la modificació de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessari el compliment del referit informe de sostenibilitat econòmica.

06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Aquesta modificació de planejament es troba en el supòsit de l'article 95 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06), en constituir modificacions menors de les NS i sense que causin efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris assenyalats en l'article 97, pel que no requereix ser sotmesa a avaluació ambiental estratègica tret que la Conselleria de Medi Ambient així ho consideri en la fase de sol·licitud de l'esmentada no subjecció o innecessarietat.

Tot això sense perjudici, d'acord amb la disposició derogatòria única de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, de l'entrada en vigor, des del 12 de desembre de 2014, d'aquesta Llei per falta d'adaptació de la normativa autonòmica, és a dir:

La derogación de las normas previstas en el apartado anterior, en su condición de normativa básica y respecto de las Comunidades Autónomas se producirá, en todo caso, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley. No obstante, si antes de que concluya este plazo, las Comunidades Autónomas aprueban nuevos textos normativos adaptados a esta ley, la derogación prevista en el apartado anterior se producirá en el momento en que las nuevas normas autonómicas entren en vigor.

En resum, a l'efecte de l'avaluació ambiental, preval la normativa estatal, quedant l'autonòmica com a supletòria en allò que no es trobi expressament definit.

Finalment, el document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions respecte de l'avaluació ambiental del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca i concretament l'article 89, és a dir:

1. En el cas que es formuli o revisi el pla general, i en el cas de les modificacions que se sotmeten a avaluació ambiental, s'ha d'incorporar la documentació que determina la normativa estatal i autonòmica sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació que estableixi el pronunciament de l'òrgan ambiental en el procediment corresponent. En tot cas, aquesta documentació ha de disposar del contingut mínim següent:

a) La determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit del pla, que ha d'incloure:
1r. La descripció dels aspectes i els elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte de planejament i del seu entorn.

2n. La determinació dels objectius, els criteris i les obligacions de protecció ambiental, aplicables en l'àmbit del pla, que s'estableixen en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els instruments d'ordenació territorial, o en altres plans o programes aplicables.

3r. La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla, d'acord amb els requeriments ambientals assenyalats en els apartats anteriors i amb els principis i directrius que s'estableixen a la LOUS, els quals han de referir-se, entre d'altres aspectes, a la sostenibilitat global del model d'ordenació; al cicle de l'aigua, a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural, a la qualitat del paisatge; a la qualitat de l'ambient atmosfèric, i a la contaminació acústica i lluminosa.


...

En tràmit d'aprovació inicial se sol·licitarà a la Comissió de Medi Ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica d'aquesta modificació.

07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 37 de la Llei 2/2014, de 25 de març, i 82 del RLOUSM, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Llubí, maig de 2016



José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES

NORMES URBANÍSTIQUES

No hi ha cap modificació.