



EXCM. AJUNTAMENT DE LLUBÍ

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE
LLUBÍ
MODIFICACIÓ NÚM. 1/2019 RELATIVA A LA INCORPORACIÓ
D'UN VIAL PÚBLIC AL CARRER DE LA ROCA LLISA**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
 - 2.1. Objecte.
 - 2.2. Àmbit.
3. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniència i oportunitat
 - 3.3. Acreditació de l'interès públic
 - 3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
 - 3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols
4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
5. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS

Les vigents Normes Subsidiàries de planejament de Llubí van ser aprovades definitivament amb prescripcions el 27 de juliol de 2004 i la complimentació de prescripcions el 22 de juliol de 2005 (BOIB n. 126, de 27.08.05).

La revisió del planejament per a la seva adaptació al Pla territorial insular de Mallorca es va aprovar inicialment el 5 de febrer de 2007 (BOIB n. 27, de 20.02.07 i BOIB n. 63, de 26.04.07) i provisionalment el 4 d'abril de 2011

Mentrestant, s'ha aprovat una modificació del planejament per a canviar la qualificació d'una parcel·la en sòl urbà i poder disposar de l'ús docent. Modificació que es va aprovar definitivament en 29 de setembre de 2017 (BOIB n. 124, de 10.10.17).

2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

L'objecte de la modificació és recollir la realitat existent com a conseqüència d'un carrer no recollit en el planejament i que configura trama urbana. aquest carrer parteix del carrer de la Roca Llisa i finalitza en el sòl rústic.

2.2.- Àmbit.

L'àmbit de la modificació de planejament és doncs l'esmentat carrer i les edificacions que l'envolten.



Carrer de la Roca Llisa i vial transversal que és objecte d'aquesta modificació de planejament.

3. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1.- General.

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.

D'altra banda, les modificacions de planejament estan emparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, i article 171 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM), que 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.

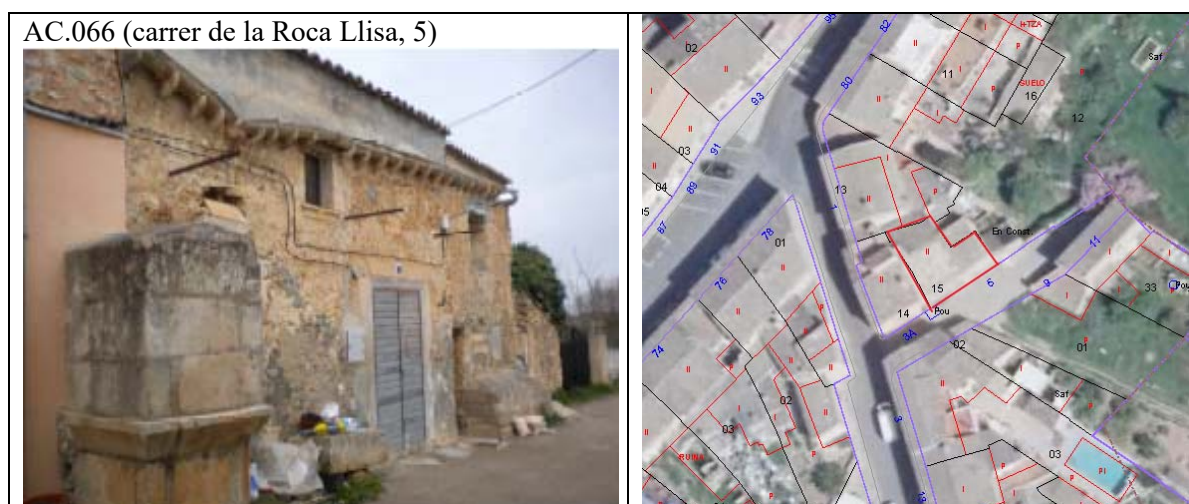
A més, aquesta modificació es justifica pel temps trancorregut des de l'inici de la revisió i adaptació al Pla territorial insular de Mallorca del planejament vigent que, actualment es troba en fase d'esmena de deficiències prèvies a l'aprovació definitiva, amb l'exposició pública d'aquestes modificacions 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. De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la LOUS (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, 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.

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



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).

3.3. Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, la modificació de planejament proposta redunda en l'interès públic ja que 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.

3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

No hi ha modificació de les normes urbanístiques vigents.

3.5. 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 3r 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, la modificació de les NS ha incidit sobre l'ús del sòl, encara que no per a incrementar el seu aprofitament sinó per a reduir-lo ja que la superfície de nucli antic (CA) disminueix amb la qualificació de vial i no s'incorpora un ús nou lucratiu sinó que aquest és no lucratiu.

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB 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 anterior, 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 no suposa un canvi singular del planejament si bé, la relació d’afectats ha de figurar en l’expedient municipal.

D’altra banda i en aquest cas, d’acord amb l’establert en l’article 59 de la LUIB 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 de les disfuncions derivades de l’esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

“Seran circumstàncies que justifiquin l’adopció de l’acord de revisió d’un pla general, sense perjudici de la tramitació d’una modificació puntual quan ocorri, 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’esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.”

Finalment, segons l’article 64 de la LUIB i 81 del RLOUSM, en cas d’aprovació definitiva per part de l’ajuntament d’una modificació de planejament, l’acord i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d’accés electrònic de l’ajuntament, s’haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l’Arxiu d’Urbanisme de les Illes Balears. No és aquest el cas al no arribar el municipi als 10.000 habitants.

3. Pla territorial insular 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.

4. 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 de suspensió de llicències i autoritzacions a aquesta aprovació. 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.

No obstant, aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics pel que no s’haurà de sol·licitar aquest informe preceptiu i vinculant al CIM.

5. PDS d’equipaments comercials.

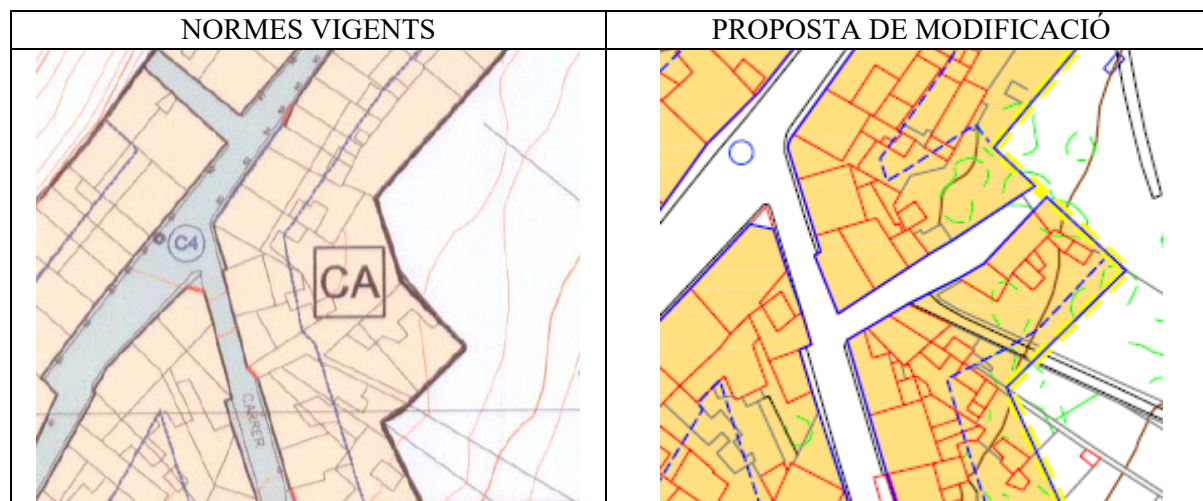
El Pla director sectorial d’equipament comercials es troba aprovat inicialment des del 22 de desembre de

2017 (BOIB n. 159, de 28.02.17). Aquest sector es troba en el nivell 5 de les zones aptes per a l'ús comercial, amb una limitació màxima de superfície comercial de 700 m², segons el document en tràmit d'aprovació definitiva.

Aquesta modificació de planejament no afecta a l'ús comercial del nucli encara que el nou vial permet aquest ús en la zona objecte d'alteració d'acord amb el quadre d'usos de la zona CA (apartat 4.1)

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Es modifica el següent plànol de zonificació en sòl urbà de les NS vigents:



Aquesta modificació afecta als plànols U1 i U3 de les vigents normes.

4. 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.

5. 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 38 de la LUIB i 81 del RLOUSM, han previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes.

No obstant això, aquesta modificació no suposa la modificació de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessari la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica ni la memòria de viabilitat econòmica.

6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes i les seves modificacions seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada,

d'acord amb els criteris de l'annex 4, quan així ho decideixi l'òrgan ambiental per constituir modificacions menors.

No obstant això, l'article 9.5 assenyala les actuacions que es considera que no tenen efectes significatives en el medi ambient i, per tant, no estan subjectes a avaluació ambiental estratègica. En aquest cas, la modificació estaria en aquest supòsit si bé, en tràmit d'aprovació inicial se sol·licitarà a la Comissió de Medi Ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la mateixa.

Finalment, en cas d'estar subjecta a avaluació, el document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions respecte de l'avaluació ambiental previstes en l'article 89 del RLOUSM.

7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB i 82 del RLOUSM, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Llubí, març de 2019



Antoni Ramis Ramos
José Ma Mayol Comas
ARQUITECTES

NORMES URBANÍSTIQUES

No hi ha cap modificació.