



EXCM. AJUNTAMENT DE LLOSETA

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE
LLOSETA
MODIFICACIÓ NÚM. 2/2021 RELATIVA A LA MODIFICACIÓ DE
LA UA-04 QUE ES CLASSIFICA COM A SUDO-04**

**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 LA MODIFICACIÓ
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniència i oportunitat
 - 3.3. Acreditació de l'interès públic
 - 3.4. Relació i justificació de la modificació de les normes urbanístiques
 - 3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6. Relació i justificació de la modificació 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 Lloseta van ser aprovades definitivament per la CIOTUPH amb data de 15 de novembre de 1996.

Aquestes NS, des de llavors, s'han adaptat a les Directrius d'Ordenació del Territori (DOT), Llei 6/1999 de 3 d'abril de 1999, que va possibilitar, d'acord al seu article 4, que s'aproveïssin pel CIM 16 modificacions puntuals entre el 15.11.96 i el 13.12.04.

Actualment, la situació urbanística del planejament vigent és el següent:

Descripció	Data aprovació definitiva	Publicació BOIB pel CIM	
Normes Subsidiàries	19.09.88	núm. 132	03.11.88
Text Refós 1992	28.05.92	núm. 79	02.07.92
Modificació a les NS		núm. 01/95	27.03.96
Text refós de les NS	15.11.96	núm. 1	02.01.97
Modificació a les NS		núm. 02/95	01.04.97
Norma complementària relativa a l'adequació al decret 02//1996 sobre la regulació de la capacitat de població de les NS del T.M. de Lloseta			
	08.07.97	núm. 96	02.08.97
Modificació a les NS núm. 01/97 "Esmena, deficiències i delimitació "P-3"			
	20.02.98	núm. 43	31.03.98
Modificació a les NS núm. 02/97 "Situada en la unitat d'actuació "U3", "Teatre de Lloseta"			
	22.05.98	núm. 87	04.07.98
Adaptació de les NS a les DOT, L.6/99,			
Adaptació de les NS a la Regulació del Sòl Rústic RSR L6/97			
Adaptació de les NS al Règim del Sòl i Valoracions RSV L6/98.			
Adaptació de les NS al Pla Director Sectorial de Pedreres PDSP D. 61/99			
Adaptació de les NS al Pla Director Sectorial de Pedreres PDSC D. 87/98			
	16.05.02	núm. 97	13.08.02
Modificació a les NS núm. 01/01 mod de les unitats d'actuació U1, U3 i U4			
	19.09.02	núm. 123	12.10.02
Modificació a les NS núm. 02/01 mod. de la unitat d'actuació U-2			
	14.06.02	núm. 91	30.07.02
Modificació a les NS núm. 01/02 mod. de la unitat d'actuació U-11			
	23.01.03	núm. 24	20.02.03
Modificació a les NS núm. 02/02 mod. àmbit Polígon Industrial P-4			
	20.02.03	núm. 37	20.03.03
Modificació a les NS núm. 03/02 adequació de superfícies en zona Puig de Lloseta, relatives a Equipaments i Espais Lliures Públics ELP.			
	23.01.03	núm. 24	20.02.03
Modificació a les NS núm. 04/02 mod. normativa edificació s. urbà zona F			
	23.01.03	núm. 24	20.02.03
Modificació a les NS núm. 05/02 aparcament amb límit amb el cementiri municipal			
Modificació a les NS núm. 06/02 ampliació sòl urbà en part superior c. Mont i c. Reverend Llorenç Pons			
	21.03.03	núm. 58	
26.04.03			
Catalogo de Protecció del T.M. de Lloseta			
	06.05.03	núm. 76	24.11.03
Modificació a les NS núm. 01/03 ampliació Centro Sanitari ref. 2			
	14.01.03		

Modificació a les NS núm. 02/03 ampliació de l'ELP inclòs en l'U3

05.04.04

Modificació a les NS núm. 03/03 ampliació s. urbà zona J inclosa en l'U-7

19.12.03

нүт. 6

13.01.04

Modificació a les NS núm. 01/04 adequació tram de vial entre c. Mossen Andreu Llabrés Feliu i c. Son Beltràn			
20.05.05	núm. 96	25.06.05	

20.05.05

нүм. 96

25.06.05

2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

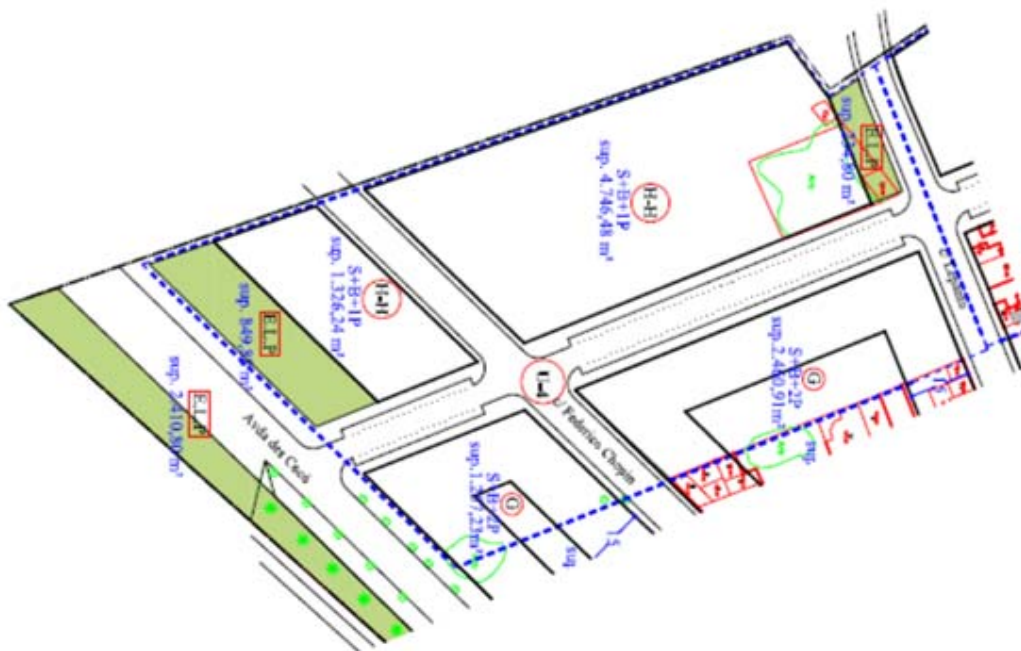
L'objecte d'aquesta modificació afecta a la unitat d'actuació UA-04 de les vigents NS de Lloseta amb la finalitat de la seva adaptació al Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears (BOIB n. 92, de 25.05.2020), validat mitjançant resolució del Parlament de 16 de juny de 2020 (BOIB n. 114, de 25.06.2020), que va establir el següent règim per als àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada inclosos en una unitat d'actuació dels municipis no adaptats al PTIM, és a dir:

“Se suspenen les tramitacions, aprovacions, autoritzacions i llicències en sòl urbà no consolidat per la urbanització, de tipus residencial, turístic o mixt, inclòs en unitat d’actuació de transformació urbanística, que no hagin iniciat l’execució material de l’actuació, excepte que estiguin envoltats en més de 2/3 del seu perímetre per sòl urbà, i en les hagin transcorregut els terminis per a la seva execució per causa no imputable a l’administració (art. 2).

En cas que el pla no prevegi terminis s'entén que aquest és de 8 anys des de la vigència del pla o de l'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació o haver transcorregut 2 anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització sense haver iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística."

2.2. Àmbit.

L'àmbit de la modificació és el configurat per la unitat d'actuació següent segons les NS vigents:



Plànol indicatiu d'ordenació de l'àmbit de la UA-04 de les NS vigents.

Que es correspon amb la fitxa de desenvolupament següent:

NS LLOSETA UA-04	Superfície	Percentage	Aprofitament urbanístic		Index	Habitatges	Habitants	Aprofitam.
	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	núm.	núm.	de cessió
USOS NO LUCRATIUS								
Superfícies de viari i/o aparcaments	3.944,26	26,61%						
Superfície d'espai lliure públic (ELP)	1.084,68	7,32%						
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superfície d'infraestructures	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Total usos no lucratiu	5.028,94	33,93%	0,00	0,00		0	0	0,00
USOS LUCRATIUS								
Superfície residencial plurifamiliar zona H	4.250,90	28,68%	0,75	3.188,18	1/200	21	53	478,23
Superfície residencial plurifamiliar zona G	2.602,70	17,56%	2,00	5.205,40	1/80	65	163	780,81
Superfície d'ús residencial HPO en zona H	1.821,82	12,29%	0,75	1.366,36	1/200	9	23	204,95
Superfície d'ús residencial HPO en zona G	1.115,44	7,53%	2,00	2.230,88	1/80	28	70	334,63
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'espais lliures privats	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucratiu	9.790,86	66,07%		11.990,82		123	308	1.798,62
AMBIT DE LA UA	14.819,80	100,00%		11.990,82		123	308	1.798,62
Sistema general d'espais lliures públics	0,00%							
Aprofitament mitjà ponderat de cessió		15,00%						

OBSERVACIONS: Edificabilitat HPO: 30% (zona I + zona G)

3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

3.1. General.

Aquesta modificació està emparada 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 transcorregut des del planejament del 88 i la necessitat de la seva adaptació al Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

Aquest decret va establir en l'article 2, segons modificació de la disposició final vint-i-quatrena de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, va establir:

"1. Transcorregut el termini previst en l'apartat 4 de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense que el municipi afectat no hagi iniciat l'adaptació a l'esmentada disposició, els consells insulars, abans del dia 31 de desembre de 2021, han d'assumir les potestats d'ordenació urbanística dels terrenys afectats. Aquesta ordenació pot considerar el manteniment del règim que resulti de l'aplicació de l'apartat 2 de l'esmentada disposició transitòria onzena, o bé alterar el planejament en els termes que determina l'apartat 3, sigui per a conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per a conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic, respecte dels terrenys que el planejament general classifica formalment com a urbans, destinats a ús residencial, turístic o mixt, en els quals concorrin acumulativament, les circumstàncies següents:

a) Que el planejament general municipal on s'han previst no estigui adaptat íntegrament al corresponent pla territorial insular.

b) Que, per a poder disposar de tots els serveis urbanístics bàsics, hagi de dur a terme una actuació de transformació urbanística i que, a aquest efecte, els terrenys hagin estat inclosos en la delimitació del corresponent àmbit o unitat d'actuació.

- c) *Que no s'hagi iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.*
 - d) *Que no estiguin envoltats amb més de dos terços del seu perímetre per sòls que tinguin la condició d'urbans per haver estat completament urbanitzats.*
 - e) *Que ja hagin vençut qualsevol dels terminis que, a l'efecte de legitimar o fer efectiva l'actuació de transformació urbanística, estiguin previstos en els instruments de planejament, en la delimitació de l'àmbit d'actuació o en el projecte d'urbanització, i que el venciment no sigui imputable a l'Administració.*
2. *En cas que no s'hagin previst terminis de venciment als quals es refereix la lletra e) de la part 1 d'aquest article, s'ha d'entendre que aquests han vençut si en el moment d'entrada en vigor d'aquest decret llei es dona alguna de les següents circumstàncies:*
- a) *Haver transcorregut vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general, o de l'aprovació de la delimitació de l'àmbit d'actuació, si aquesta no estigués continguda en el pla, i no haver-se dictat acte d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.*
 - b) *Haver transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i no haver-se iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.*
3. *Els consells insulars poden realitzar les adaptacions a les quals es refereix aquest article mitjançant modificacions puntuals del pla territorial insular.*
4. *S'entén iniciat el procediment d'adaptació a què es refereix l'apartat 4 de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per part dels ajuntaments, quan s'hagi dut a terme l'aprovació inicial abans de l'entrada en vigor d'aquest decret llei. Així mateix, s'entén que els consells insulars han assumit les potestats d'alteració del planejament referides en l'apartat 1, si han aprovat inicialment l'instrument d'ordenació abans de dia 31 de desembre de 2021.*
5. *La subrogació dels consells insulars establerta en l'apartat primer d'aquest article, no serà aplicable a l'Ajuntament de Palma, el qual haurà de dur a terme les adaptacions en el mateix termini i condicions establertes per als consells.*
6. *En cas que el dia 31 de desembre de 2021 els consells insulars o l'Ajuntament de Palma no hagin exercit les potestats a què es refereix l'apartat primer d'aquest article, aquestes seran assumides, per subrogació, per part del Govern de les Illes Balears, el qual ha d'aprovar el corresponent instrument d'ordenació abans del 31 de desembre de 2022.*
7. *Queden suspeses les tramitacions i aprovacions de plans de desenvolupament i d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques en aquestes àrees, fins al 31 de desembre de 2022, o fins a l'aprovació definitiva de les adaptacions a què es refereix aquest article, si és anterior."*

A aquest efecte, la unitat d'actuació UA-04 es classifica com a sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO-04) i s'ordena de tal forma que les cessions siguin, almenys, d'un 50% de l'àmbit. A més, tractant-se de l'entrada al nucli urbà se situa l'espai lliure públic i l'equipament públic a la cantonada amb l'Av del Cocó amb la finalitat d'obtenir un espai de transició entre el sòl rústic i la futura ampliació del sòl urbà.

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 bàsicament de reordenar la unitat d'actuació UA-04 que ha resultat afectada per l'aprovació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

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 d'una reordenació que manté l'estructura actual del nucli i que incrementa el sòl de cessió pública.

3.4. Relació i justificació de la modificació de les normes urbanístiques.

Situació de les unitats d'actuació de les NS en la data d'aprovació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears:

- UA-1; UA-2; UA-3 i UA-11: recepcionades.
- UA-4 i UA-8: afectades pel DL 9/2020, de 25 de maig.
- UA-5; UA-9; UA-10; UA-12 i AU-13: no afectades pel DL 9/2020, de 25 de maig.
- UA-06 i UA-14: pendents de recepció.
- UA-07: reparcel·lació econòmica.
- UA-15: afectada per la sentència del JCA de Palma 161/2012, de 18.04.2012.

Les normes urbanístiques vigents s'alteren quant a la fitxa per al desenvolupament de la unitat d'actuació UA-04 de les NS vigents que, com ja s'ha esmentat, es desclassifica com a sòl urbà i es classifica com a sòl urbanitzable amb un increment de les cessions de sòl públic.

Fitxa actual de la UA-04:

NS LLOSETA UA-04	Superfície m2	Percentage %	Aprofitament urbanístic		Index Ir o It	Habitatges núm.	Habitants núm.	Aprofitam. de cessió
USOS NO LUCRATIUS								
Superfície de viari i/o aparcaments	3.944,26	26,61%						
Superfície d'espai lliure públic (ELP)	1.084,68	7,32%						
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superfície d'infraestructures	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Total usos no lucratiu	5.028,94	33,93%	0,00	0,00		0	0	0,00
USOS LUCRATIUS								
Superfície residencial plurifamiliar zona H	4.250,90	28,68%	0,75	3.188,18	1/200	21	53	478,23
Superfície residencial plurifamiliar zona G	2.602,70	17,56%	2,00	5.205,40	1/80	65	163	780,81
Superfície d'ús residencial HPO en zona H	1.821,82	12,29%	0,75	1.366,36	1/200	9	23	204,95
Superfície d'ús residencial HPO en zona G	1.115,44	7,53%	2,00	2.230,88	1/80	28	70	334,63
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'espais lliures privats	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucratiu	9.790,86	66,07%		11.990,82		123	308	1.798,62
ÀMBIT DE LA UA	14.819,80	100,00%		11.990,82		123	308	1.798,62
Sistema general d'espais lliures públics	0,00%							
Aprofitament mitjà ponderat de cessió		15,00%						

OBSERVACIONS:

Edificabilitat HPO: 30% (zona I + zona G)

Fitxa proposada en la modificació de les NS per a la UA-04 (SUDO-04):

NS LLOSETA SUDO-04	Superfície	Percentatge	Aprofitament urbanístic		Índex	Habitatges	Habitants	Aprofitam. de cessió
	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	núm.	núm.	
USOS NO LUCRATIUS								
Superfícies de viari i/o aparcaments	3.337,54	22,52%						
Superfície d'espai lliure públic (ELP)	1.888,00	12,74%						
Superfície d'equipaments (EQ)	2.176,12	14,68%	1,00	2.176,12		0	0	0,00
Superfície d'infraestructures	50,00	0,34%	1,00	50,00		0	0	0,00
Total usos no lucratiu	7.451,66	50,28%		2.226,12		0	0	0,00
USOS LUCRATIUS								
Superfície residencial plurifamiliar zona H	2.555,00	17,24%	0,75	1.916,25	1/200	13	32	95,81
Superfície residencial plurifamiliar zona G	2.602,70	17,56%	2,00	5.205,40		65	163	260,27
Superfície d'ús residencial HPO en zona H	1.095,00	7,39%	0,75	821,25	1/200	5	14	41,06
Superfície d'ús residencial HPO en zona G	1.115,44	7,53%	2,00	2.230,88		28	70	111,54
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'espais lliures privats	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucratiu	7.368,14	49,72%		10.173,78		111	278	508,69
AMBIT DEL SUDO	14.819,80	100,00%		12.399,90		111	278	508,69
Sistema general d'espais lliures públics	0,00	0,00%		0,00				
Aprofitament mitjà ponderat de cessió		5%	OBSERVACIONS:					
PROGRAMACIÓ	Terminis no acumulatius		El 30% de l'edificabilitat residencial es destinarà a habitatge protegit (HPO)					
Aprobación estatutos y bases	2 anys		L'habitatge protegit (HPO) es podrà agrupar només en una de les zonificacions.					
Aprobación proyecto de reparcelación	4 anys		S'admetran les variacions de superfícies degudes a una millor precisió de l'escala de treball.					
Aprobación proyecto de urbanización	6 anys		L'incompliment de la programació facultarà a l'Ajuntament per a canviar el sistema de gestió o expropiar el sòl afectat.					
Ejecución de la urbanización	8 anys							
Inicio de las obras de edificación	10 anys							

Atés el cost d'execució d'aquest sector que, a més d'urbanitzar, té l'obligació de soterrar la línia aèria de mitjana tensió que travessa l'àmbit i a l'efecte del càlcul de la viabilitat econòmica de l'actuació, es rebaixa l'aprofitament mitjà ponderat de cessió al 5%

Comparatiu:

COMPARATIU UA-04 / SUDO-04	Superfície			Aprofitament			Densitat residencial (habitatges)		
	NS vigents	Modificació	Diferència	NS vigents	Modificació	Diferència	NS vigents	Modificació	Diferència
USOS NO LUCRATIUS									
Superfícies de viari i/o aparcaments	3.944,26	3.337,54	-606,72						
Superfície d'espai lliure públic (ELP)	1.084,68	1.888,00	803,32						
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	2.176,12	2.176,12	0,00	2.176,12	2.176,12	0	0	0
Superfície d'infraestructures	0,00	50,00	50,00	0,00	50,00	50,00	0	0	0
Total usos no lucratiu	5.028,94	7.451,66	2.422,72	0,00	2.226,12	2.226,12	0	0	0
USOS LUCRATIUS									
Superfície residencial plurifamiliar zona H	4.250,90	2.555,00	-1.695,90	3.188,18	1.916,25	-1.271,93	21	13	-8
Superfície residencial plurifamiliar zona G	2.602,70	2.602,70	0,00	5.205,40	5.205,40	0,00	65	65	0
Superfície d'ús residencial HPO en zona H	1.821,82	1.095,00	-726,82	1.366,36	821,25	-545,11	9	5	-4
Superfície d'ús residencial HPO en zona G	1.115,44	1.115,44	0,00	2.230,88	2.230,88	0,00	28	28	0
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Superfície d'espais lliures privats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Total usos lucratiu	9.790,86	7.368,14	-2.422,72	11.990,82	10.173,78	-1.817,04	123	111	-12
AMBIT DEL SECTOR (*)	14.819,80	14.819,80	0,00	11.990,82	12.399,90	409,08	123	111	-12

(*). L'increment d'aprofitament urbanístic del sector es correspon amb els nous equipaments públics. L'aprofitament lucratiu es redueix en: -1.817,04 m2

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'edificabilitat i l'ús del sòl, encara que no es tracta d'un increment de la mateixa i l'alteració dels usos suposen majors cessions de sòl públic pel que no es requereix el compliment d'aquest apartat.

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 notificaciones 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 increment d'edificabilitat respecte del planejament vigent ni una alteració dels usos lucratiu privats sinó que la seva modificació suposen increment del sòl de cessió pública.

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.”

En el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB

correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions. Així també l'article 153 del RLOUSM que determina que les modificacions no estructurals del planejament les aprovarà definitivament el propi ajuntament sense el previ tràmit d'aprovació provisional.

En aquest cas, Lloseta compta amb 6.122 habitants (2020) pel que serà el Consell insular el competent per a la seva aprovació definitiva.

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 Lloseta 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 definitivament el 9 de juliol de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

Aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics ni impedeixen o dificulten la viabilitat del PIAT.

5. PDS d'equipaments comercials.

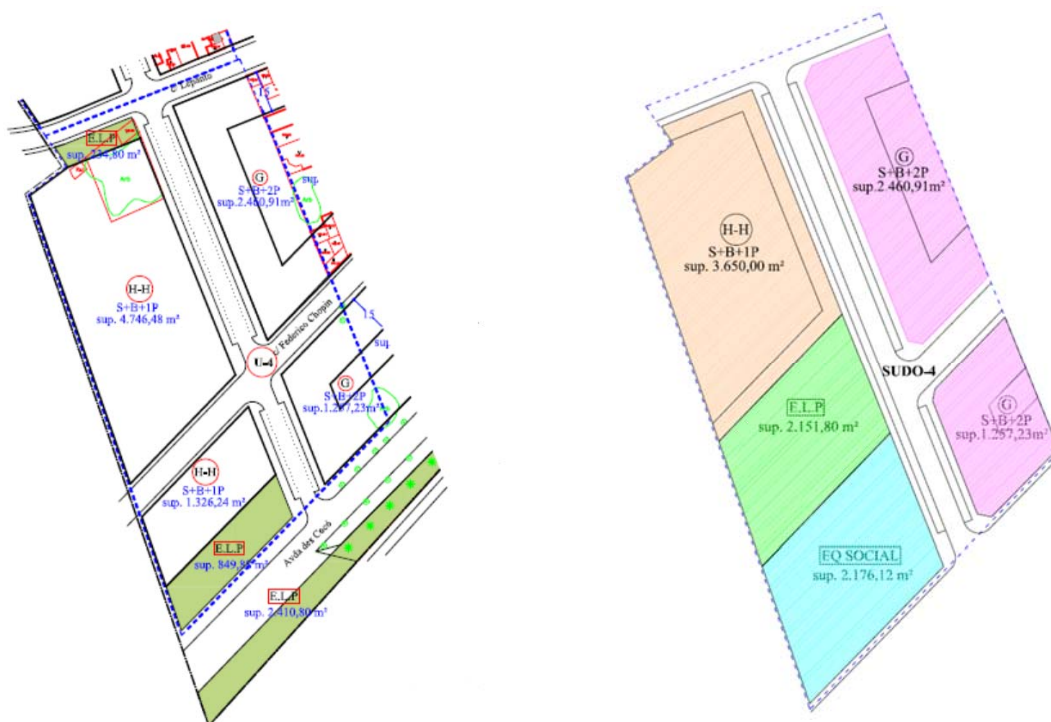
El Pla director sectorial d'equipaments comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19) i aquest municipi es troba en el nivell 5 de les zones aptes per a l'ús comercial amb una limitació màxima de superfície comercial de 7.000 m2.

No obstant, aquesta modificació de planejament no afecta a l'ús comercial del nucli segons el ja previst a les NS vigents.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Es modifiquen el següents plànols de les NS vigents:

Normes Subsidiàries vigents i proposta de modificació:



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.

Aquesta modificació suposa l'alteració de un sector de gestió urbanística ja existent en el planejament pel que no és necessari la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica, encara que si és necessari incorporar la memòria de viabilitat econòmica.

6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

"1. Ordinària.

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, aquicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b). Requereixin una avaluació per a 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:

- 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.
- 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 previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. 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, malgrat 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.

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."

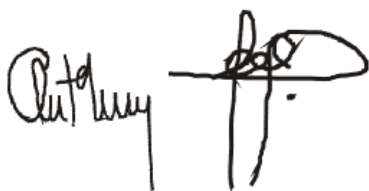
En aquest cas, en tràmit d'aprovació inicial, se sol·licitarà a la Comissió de Medi Ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica atès que es tracta d'una modificació que no està inclosa en els supòsit anterior d'avaluació ambiental estratègica ordinària ni simplificada.

Finalment, en cas d'estar subjecta a avaluació, simplificada o ordinària, el document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions respecte de l'avaluació ambiental previstes en la LUIB i 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.

Lloseta, octubre de 2021



Antoni Ramis Ramos
José Ma Mayol Comas
ARQUITECTES

NORMES URBANÍSTIQUES**FITXA PER AL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT**

NS LLOSETA SUDO-04	Superfície m2	Percentatge %	Aprofitament urbanístic		Índex Ir o It	Habitatges núm.	Habitants núm.	Aprofitam. de cessió
USOS NO LUCRATIUS								
Superfícies de viari i/o aparcaments	3.337,54	22,52%						
Superfície d'espai lliure públic (ELP)	1.888,00	12,74%						
Superfície d'equipaments (EQ)	2.176,12	14,68%	1,00	2.176,12		0	0	0,00
Superfície d'infraestructures	50,00	0,34%	1,00	50,00		0	0	0,00
Total usos no lucratiu	7.451,66	50,28%		2.226,12		0	0	0,00
USOS LUCRATIUS								
Superfície residencial plurifamiliar zona H	2.555,00	17,24%	0,75	1.916,25	1/200	13	32	95,81
Superfície residencial plurifamiliar zona G	2.602,70	17,56%	2,00	5.205,40		65	163	260,27
Superfície d'ús residencial HPO en zona H	1.095,00	7,39%	0,75	821,25	1/200	5	14	41,06
Superfície d'ús residencial HPO en zona G	1.115,44	7,53%	2,00	2.230,88		28	70	111,54
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'espais lliures privats	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucratiu	7.368,14	49,72%		10.173,78		111	278	508,69
ÀMBIT DEL SUDO	14.819,80	100,00%		12.399,90		111	278	508,69
Sistema general d'espais lliures públics	0,00	0,00%		0,00				
Aprofitament mitjà ponderat de cessió		5%	OBSERVACIONS:					
PROGRAMACIÓ	Terminis no acumulatius		El 30% de l'edificabilitat residencial es destinarà a habitatge protegit (HPO)					
Aprobación estatutos y bases	2 anys		L'habitatge protegit (HPO) es podrà agrupar només en una de les zonificacions.					
Aprobación proyecto de reparcelación	4 anys		S'admetran les variacions de superfícies degudes a una millor precisió de l'escala de treball.					
Aprobación proyecto de urbanización	6 anys							
Ejecución de la urbanización	8 anys		L'incompliment de la programació facultarà a l'Ajuntament per a canviar el sistema de gestió o expropiar el sòl afectat.					
Inicio de las obras de edificación	10 anys							