

AJUNTAMENT DE PORRERES



MODIFICACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT

SUPRESSIÓ DE LES UA-1, UA-2 I UA-3 DE LES NS DE PLANEJAMENT

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Maig 2018

TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	3
3	CONCEPTE	4
4	MEMÒRIA DESCRIPTIVA PROPOSTA	5
5	COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES	14
6	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	15
7	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL.	16
8	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ.	17
9	RESUM EXECUTIU	18

1 ANTECEDENTS

La ordenació urbanística del Terme Municipal de Porreres està regulada per les vigents Normes Subsidiàries de Planejament d'àmbit municipal, aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme els dies 9 i 16 de 1998.

En les presents normes es delimiten diferents unitats d'actuació, entre les quals les UA-1, UA-2 i UA-3 que es troben ubicades al sud-est del nucli de Porreres, entre la Ronda de Porreres i el carrer des Fonear. La UA-1 té una superfície de 12.700 m² segons la fitxa, la UA-2 5.596 m² i la UA-3 de 7.300 m². En els dos casos es tracta d'unitats executades i que en aquesta modificació se'n planteja la supressió.

2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La delimitació de la UA-1 en el planejament vigent inclou terrenys que s'estenen a cada costat de la ronda de Porreres des del carrer Fonear al nord, fins el carrer d'en Sala i Ronda d'Alcassor al sud. La UA-2, per la seva banda, afecta terrenys a cada costat del carrer des Fonear. La UA-3 es disposa entre el carrer des Fonear i la ronda de Porreres, al nord de les dues anteriors. En els dos casos tots els vials amb els serveis corresponents ja estan executats.

A més, el tram de la ronda, que forma part de la UA-1 i UA-3, és part integrant de la xarxa de carreteres del Consell Insular de Mallorca, concretament és un tram de la carretera Ma-5040 que uneix les poblacions de Felanitx i Porreres. A l'article 217 del reglament general de la LOUS per Mallorca s'estableix que:

"Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació

- 1. Les superfícies de domini públic, així qualificades per la legislació sectorial aplicable sobre vies de comunicació o pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres d'anàlogues, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que s'hagi d'executar. S'entén que hi ha variació si l'actuació prevista suposa que es fa compatible el manteniment de l'afectació al domini públic amb l'establiment d'usos urbanístics, mitjançant la qualificació corresponent de zones o sistemes urbanístics."*

En conseqüència es considera necessari, convenient i oportú procedir a la supressió de les tres unitats, perquè al estar executades deixen de ser necessàries per la finalitat que varen ser previstes.

En l'Adaptació del planejament al PTI en tramitació, aquestes dues unitats ja havien estat suprimides. No obstant l'anterior, la tramitació de l'adaptació es troba en fase d'esmena de deficiències i la tramitació de la modificació plantejada en aquest document té uns terminis inferiors cosa que en justifica l'oportunitat

3 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 170 i 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, i articles 58 i 59 de la Llei 12/2017*).

El Reglament de Planejament, en el seu article 171, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per **modificació** del planejament general, com qualsevol alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè l'àmbit d'afectació és aïllat. A més, es pot considerar una modificació de les previstes a l'article 73 de la «*Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*, que emmarca el procediment a dur a terme per a la modificació o supressió de les unitats d'actuació previstes en el planejament:

“Quan la delimitació de les unitats d'actuació no estigui continguda en els instruments de planejament o quan sigui necessària la modificació o la supressió en funció dels resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica, l'ajuntament pot aprovar-la d'acord amb el procediment següent:

- a) Una vegada que s'ha aprovat inicialment la delimitació, l'expedient complet, inclosos l'informe de sostenibilitat i la memòria de viabilitat econòmica, s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el i en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal. També s'ha Butlletí Oficial de les Illes Balears de donar audiència a les persones propietàries afectades durant un termini idèntic.*
- b) L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.*
- c) L'eficàcia de la delimitació aprovada s'ha de diferir fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Així mateix, la delimitació aprovada s'ha de publicar en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.”*

4 MEMÒRIA DESCRIPTIVA PROPOSTA

UA-01

Planejament vigent

El planejament de Porreres delimita la UA-1 i n'estableix les següents condicions

SUPERFÍCIE DE VIALS 1.230 m²

SUPERFÍCIE ZONES VERDES --- m²

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES EDIFICABLES

ZONA INTENSIVA 2.430 m²

ZONA EXTENSIVA 9.130 m²

TOTAL 12.700 m²

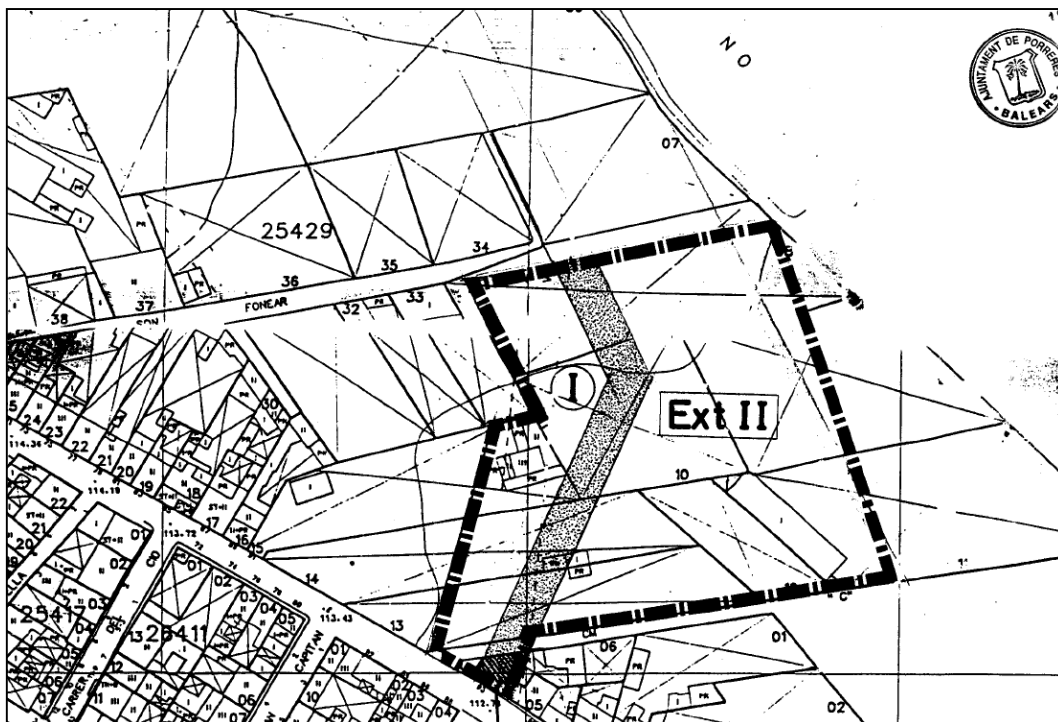
APROFITAMENT

ZONA INTENSIVA (2 m² / m²) 4.680 m²

ZONA EXTENSIVA (0,5 m² / m²) 4.565 m²

TOTAL 9.245 m²

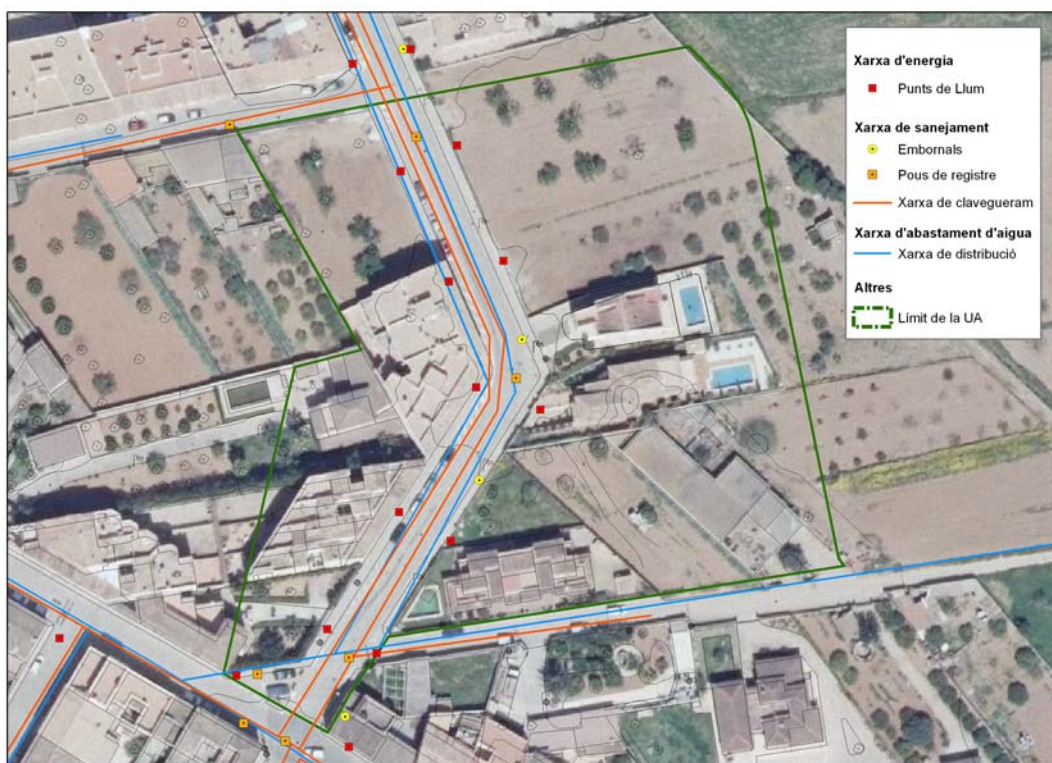
APROFITAMENT MITJÀ 0,727 m²/ m²



Proposta

En virtut dels objectius indicats als apartats anteriors es proposa la supressió de la UA-1.

Tot el viari de la UA es troba executat i disposa dels serveis urbanístics bàsics necessaris segons la legislació del sòl (accés rodat, subministrament d'aigua i energia, enllumenat públic i sanejament) com per poder ser considerats directament com a sòl urbà, com a conseqüència de l'execució anticipada amb dotació de serveis de la ronda. Els terrenys que tenen qualificació de residencial extensiva II, i segons la normativa vigent la parcel·la mínima és de 600 m², es podrien preveure un màxim de 15 parcel·les. A més, ja hi ha parcel·les amb els habitatges construïts. Per altra banda, els terrenys que tenen la qualificació d'Intensiva 2.430 m², tenen un IIU de 65 m² de solar per habitatge, cosa que podria suposar la construcció de fins a 37 habitatges, no obstant això, es pot fer una estimació aproximada dels habitatges totals que es podrien construir en funció de l'edificabilitat i dels habitatges ja construïts que estaria entorn als 24 habitatges, molts dels quals ja estan construïts. La dotació és suficient per aquesta capacitat.



Serveis de la ronda de Porrera. Font: EIEL 2015 actualitzat amb treball de camp

La ronda ha estat assumida per l'administració (municipal i insular) de manera independent i gratuïta i no només el tram de la UA-1, sinó en la seva globalitat de manera que s'ha millorat la funcionalitat i la mobilitat perimetral.



Imatge del tram de la ronda de Porreres la UA-1, amb serveis executats i edificacions construïdes. Font: Google Maps

UA-02**Planejament vigent**

El planejament de Porreres delimita la UA-2 i n'estableix les següents condicions

SUPERFÍCIE DE VIALS 736 m²

SUPERFÍCIE ZONES VERDES --- m²

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES EDIFICABLES

ZONA INTENSIVA 4.680 m²

ZONA EXTENSIVA ---- m²

TOTAL 5.596 m²

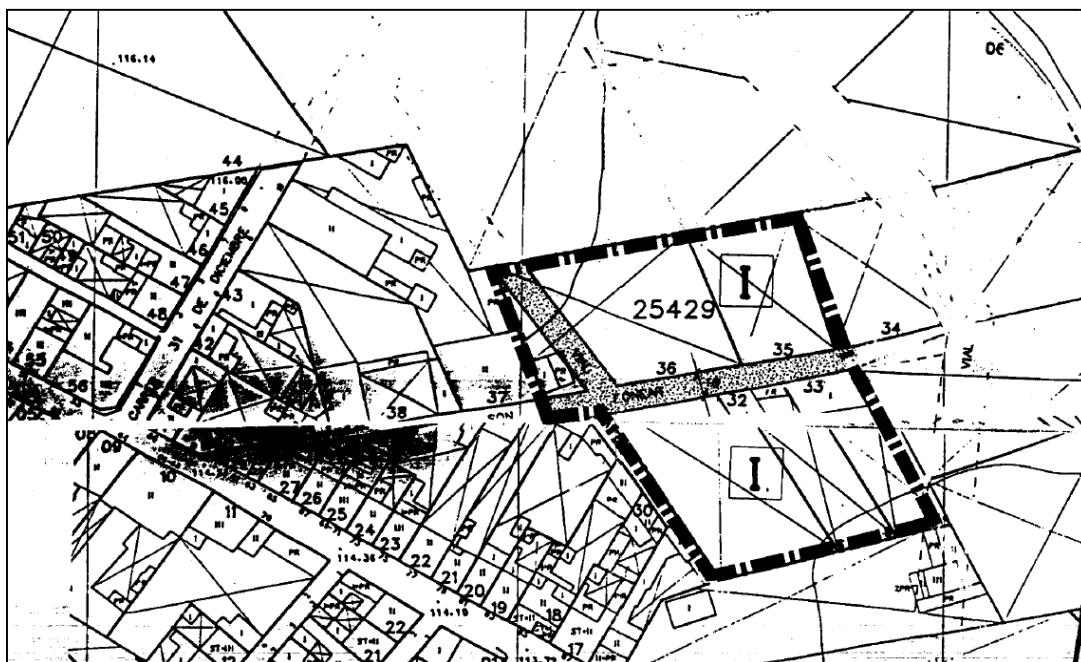
APROFITAMENT

ZONA INTENSIVA (2 m² / m²) 9.720 m²

ZONA EXTENSIVA (0,5 m² / m²) ---- m²

TOTAL 9.720 m²

APROFITAMENT MITJÀ 1,736 m²/ m²



Tot el viari de la UA es troba executat i disposa dels serveis urbanístics bàsics necessaris segons la legislació del sòl (accés rodat, subministrament d'aigua i energia, enllumenat públic i sanejament) com per poder ser considerats directament com a sòl urbà. Per altra banda, els terrenys que tenen la qualificació d'Intensiva, tenen un IIU de 65 m² de solar per habitatge, cosa que podria suposar la construcció de fins a 72 habitatges, no obstant això, es pot fer una estimació aproximada dels habitatges totals que es podrien construir en funció de l'edificabilitat i dels habitatges ja construïts que estaria entorn als 40 habitatges. De fet, el costat nord de carrer es troba completament edificat. La dotació és suficient per aquesta capacitat.



Serveis del carrer des Fonear. Font: EIEL 2015 actualitzat amb treball de camp

En virtut dels objectius indicats a apartats anteriors i que l'execució està finalitzada es proposa la supressió de la UA-2.



Imatge del tram del carrer des Fonear la UA-2, amb serveis executats i edificacions construïdes. Font: Google Maps

UA-03**Planejament vigent**

El planejament de Porreres delimita la UA-3 i n'estableix les següents condicions

SUPERFÍCIE DE VIALS 1.950 m^2

SUPERFÍCIE ZONES VERDES --- m^2

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES EDIFICABLES

ZONA INTENSIVA 2.500 m^2

ZONA EXTENSIVA 2.850 m^2

TOTAL 7.300 m^2

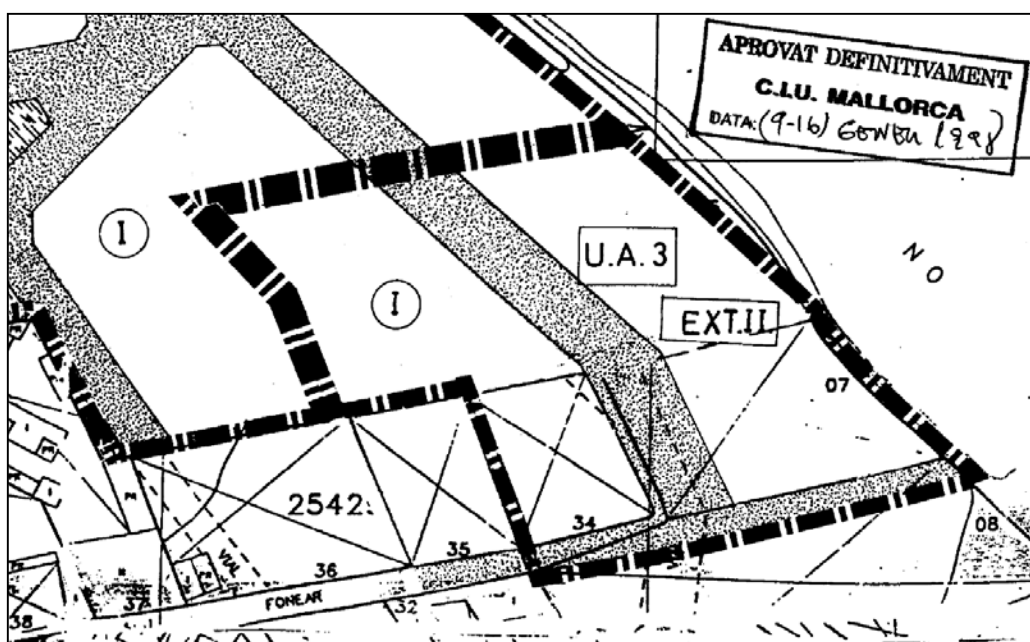
APROFITAMENT

ZONA INTENSIVA ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$) 5.000 m^2

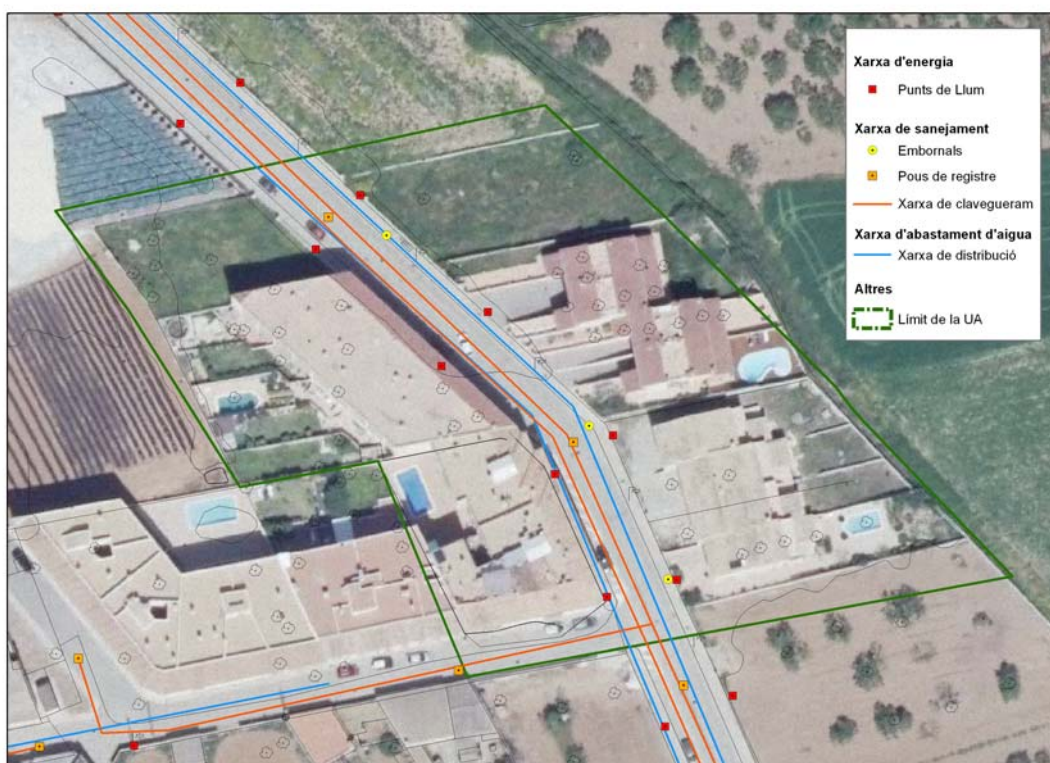
ZONA EXTENSIVA ($0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$) 1.425 m^2

TOTAL 6.425 m^2

APROFITAMENT MITJÀ $0,880 \text{ m}^2 / \text{m}^2$



Tot el viari de la UA es troba executat i disposa dels serveis urbanístics bàsics necessaris segons la legislació del sòl (accés rodat, subministrament d'aigua i energia, enllumenat públic i sanejament) com per poder ser considerats directament com a sòl urbà. Per altra banda, els terrenys que tenen la qualificació d'Intensiva, tenen un IIU de 65 m² de solar per habitatge, cosa que podria suposar la construcció de fins a 38 habitatges, no obstant això, es pot fer una estimació aproximada dels habitatges totals que es podrien construir en funció de l'edificabilitat i dels habitatges ja construïts (està pràcticament tot edificat, només manca una parcel·la) que estaria entorn als 20 habitatges. La zona extensiva també es troba pràcticament tota edificada, en tot cas podrien quedar dues parcel·les que implicarien dos habitatges més, sumant 9 habitatges totals possibles. La dotació és suficient per aquesta capacitat.



Serveis del carrer des Fonear. Font: EIEL 2015 actualitzat amb treball de camp

En virtut dels objectius indicats a apartats anteriors i que l'execució està finalitzada es proposa la supressió de la UA-3.



Imatge del tram de Ronda de la UA-3, amb serveis executats i edificacions construïdes. Font: Google Maps

5 COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES

En el punt 5 de l'article 9 de la Llei 12/2016 de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears es determina que

5. Tampoc es subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE, les modificacions d'escassa entitat que l'òrgan ambiental declari, previ informe tècnic, que no tenen efectes significatius en el medi ambient.

També s'ha de comentar que l'actual és una modificació segons el previst a l'article 203 del reglament, en relació al que preveu l'article 73 de la LOUS i que es tracta de modificacions menors que tenen una tramitació i naturalesa diferent a les modificacions puntuals de planejament.

En funció de l'exposat i considerant que l'actual modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient per la seva escassa entitat, no es creu necessària la seva subjecció a avaluació ambiental estratègica.

6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

Les normes subsidiàries de Porreres no preveuen una previsió econòmica pel que fa al desenvolupament de les unitats d'actuació UA1, UA2 i UA3. A més, l'ordenació no varia en absolut i per tant l'impacte sobre l'hisenda local tampoc varia.

En els tres casos es proposa la supressió de les UA perquè ja han estat executades. En qualsevol cas, en els documents de reparcel·lació i projecte d'urbanització per a desenvolupar les UA, ja preveien el corresponent estudi econòmic.

7 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL.

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que: *“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.”*

En aquest cas, la present redelimitació no suposa una alteració de l'ordenació urbanística. Suposa una modificació efectuada fora del marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, no suposa increment d'edificabilitat ni de densitat, i tampoc modifica els usos del sòl, en tant tracta únicament i exclusivament de resoldre competència estricta de gestió d'àmbit municipal.

Per aquest motiu s'entén que no és necessari que consti en el expedient, la relació de propietaris o de titulars d'altres drets reals que estableix l'article 70.ter esmentat, si bé, d'acord a l'article 203 del Reglament de la LOUS, Llei 2/2014, s'haurà *«d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació»*.

8 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ.

Arran de la modificació proposada s'han d'introduir els següents canvis a la documentació de les NS.

- o Canvis a la cartografia.
 - Es modifiquen els plànols de *Classificació del sòl, nucli urbà de Porreres. 19 i 20*
- o Canvis a la normativa.
 - S'eliminen les tres fitxes de les UA1, UA2 i UA3.

9 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:

"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 suspenden l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió."

L'article 82 del Reglament de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

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.

1. Se suprimeixen les Unitats d'Actuació 1, 2 i 3 del planejament vigent, per estar executades.:



Sgt: Josep Antoni Aguiló Oliver

Sgt: Antoni Pons Esteva

Sgt: M. Magdalena Pons Esteva

Palma, a 11 de maig de 2018

