

AJUNTAMENT DE PORRERES



MODIFICACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT

REDELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 4

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Octubre de 2017

TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	3
3	CONCEPTE	4
4	MEMÒRIA DESCRIPTIVA PROPOSTA	6
5	COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES	10
6	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	11
7	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL.	12
8	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ.	13
9	RESUM EXECUTIU	16
	ANNEX I. INFORME D'AL·LEGACIONS	17
	ANNEX II. FITXA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ	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 la UA-4, que es troba ubicada a l'est del nucli de Porreres, entre la Ronda i els carrers Pou de la Dama i 31 de Desembre. Es tracta d'una unitat amb una superfície total de 15.826 m² i que no s'ha arribat a executar. Amb aquesta modificació es planteja la seva redelimitació.

2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La delimitació de la UA-4 en el planejament vigent inclou terrenys que s'estenen des del carrer 31 de desembre a l'interior del nucli fins més enllà de la ronda de Porrera que ja es troba executada en aquest àmbit.

El tram de la ronda, que forma part de la UA, 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 redelimitació de la Unitat d'actuació amb la finalitat de treure del seu àmbit els terrenys de la ronda i en conseqüència aquells en que queden a l'est i que hi tenen façana, i deixar només dins l'àmbit la resta de terrenys, amb la finalitat de facilitar-ne la gestió.

Així mateix, i arran d'una al·legació rebuda durant el període d'exposició pública, s'aprofita la modificació per a redelimitar la UA, en el sentit de treure'n fora aquells terrenys que tenen façana al carrer Tort, que ja es troba executat i amb la urbanització consolidada.

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 57 i 58 de la Llei 2/2014*).

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 74.2 de la «*Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl*» de la CAIB, que emmarca el procediment a dur a terme per a la modificació o supressió de les unitats d'actuació previstes en el planejament:

«2. L'ajuntament podrà modificar o suprimir la delimitació de les unitats previstes en els instruments de planejament, així com realitzar la seva primera delimitació quan aquests instruments no la continguin, d'acord amb el procediment següent:

a) Una vegada aprovada inicialment la delimitació, l'expedient se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal. També es donarà audiència a les persones propietàries afectades durant idèntic termini.

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'haurà de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.

c) L'eficàcia de la delimitació aprovada es diferirà fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Així mateix, la delimitació aprovada es publicarà en la corresponent adreça 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.»

A l'article 203 del reglament també es tracta sobre la delimitació d'unitats d'actuació, en relació al que preveu l'article 74.2 de la LOUS:

“Article 203

Delimitació de les unitats d'actuació

1. Els àmbits de les unitats d'actuació, d'acord amb els articles 42 i 43 de la LOUS, es defineixen, en funció de la classe de sòl concreta, pel pla general i, si escau, pels plans parcials i plans especials.

2. Si és necessari delimitar unitats d'actuació per a l'execució del planejament i aquest no les conté, l'ajuntament pot dur a terme aquesta delimitació d'acord amb el procediment següent:

a) La iniciació es realitza d'ofici per l'administració actuant o a petició de les persones interessades, si es detecta que un instrument de planejament en vigor requereix una delimitació d'unitat d'actuació per a la seva efectiva execució, requisit que s'ha de justificar mitjançant la memòria corresponent.

b) L'aprovació inicial de la delimitació correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació de règim local, tenguí atribuïda la competència en matèria de gestió i execució del

planejament. Aprovada inicialment la delimitació, l'expedient s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el i en Butlletí Oficial de les Illes Balears l'adreça o el punt d'accés electrònic municipal corresponent, en què s'ha de publicar el contingut íntegre de la documentació aprovada inicialment.

En el mateix termini, s'ha d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones propietàries o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació, d'acord amb les dades de titularitat registrals o, si no existeixen, de les dades cadastrals.

Així mateix, en el cas que la delimitació proposada afecti un instrument de planejament l'aprovació definitiva del qual correspon al Consell Insular de Mallorca, l'ajuntament li ha de concedir un tràmit d'audiència en el mateix termini.

La publicació i les notificacions previstes en els paràgrafs anteriors han d'incloure la informació gràfica de la localització de la unitat d'actuació amb relació al terme municipal i, en el cas de la notificació a les persones particulars, s'hi ha d'incloure una indicació dels efectes legals que deriven d'incloure les seves propietats o drets en la unitat d'actuació.

c) L'aprovació definitiva de la delimitació correspon a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència per adoptar la resolució o acord que finalitza la tramitació municipal de l'instrument de planejament l'execució del qual ha requerit delimitar la unitat. L'acte o acord d'aprovació definitiva ha de valorar i s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades, amb notificació d'aquesta valoració i pronunciament a les persones interessades. Si s'ha de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior a un 10 % respecte de la proposta inicial, abans d'aprovar-lo definitivament s'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries o titulars de drets afectats.

d) L'eficàcia i executivitat de la delimitació aprovada es difereix fins a la publicació de l'acte o acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, que ha de contenir com a mínim la localització de la unitat d'actuació. El règim de recursos admissibles és el corresponent al de l'acte o acord d'aprovació definitiva de l'instrument de planejament per a l'execució del qual s'ha tramitat l'expedient de delimitació.

Així mateix, l'acte o acord d'aprovació definitiva de la delimitació, juntament amb el contingut íntegre del projecte, s'ha de publicar en l'adreça o el punt d'accés electrònic municipal corresponent; s'ha d'integrar en el registre municipal d'urbanisme a què es refereix l'article 23 d'aquest Reglament, i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca.

3. En cap cas els projectes de delimitació d'unitats d'actuació no poden contenir determinacions sobre ordenació material ni règim del sòl i de l'edificació pròpies dels instruments de planejament, que s'han de respectar íntegrament en tot el seu àmbit perimetral.

4. La modificació de la delimitació de les unitats d'actuació previstes en els instruments de planejament o la supressió, que s'ha de justificar mitjançant la memòria corresponent, se subjecta al mateix procediment i límits establerts en els apartats anteriors; tret que les modificacions esmentades es duguin a terme en els procediments d'alteració dels instruments, cas en el qual s'apliquen les regles corresponents a la seva tramitació.

4 MEMÒRIA DESCRIPTIVA PROPOSTA

Planejament vigent

El planejament de Porreres delimita la UA-4 i n'estableix les següents condicions

SUPERFÍCIE DE VIALS 4.475 m²

SUPERFÍCIE ZONES VERDES 780 m²

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES EDIFICABLES

ZONA INTENSIVA 6.981 m²

ZONA EXTENSIVA 3.590 m²

TOTAL 15.826 m²

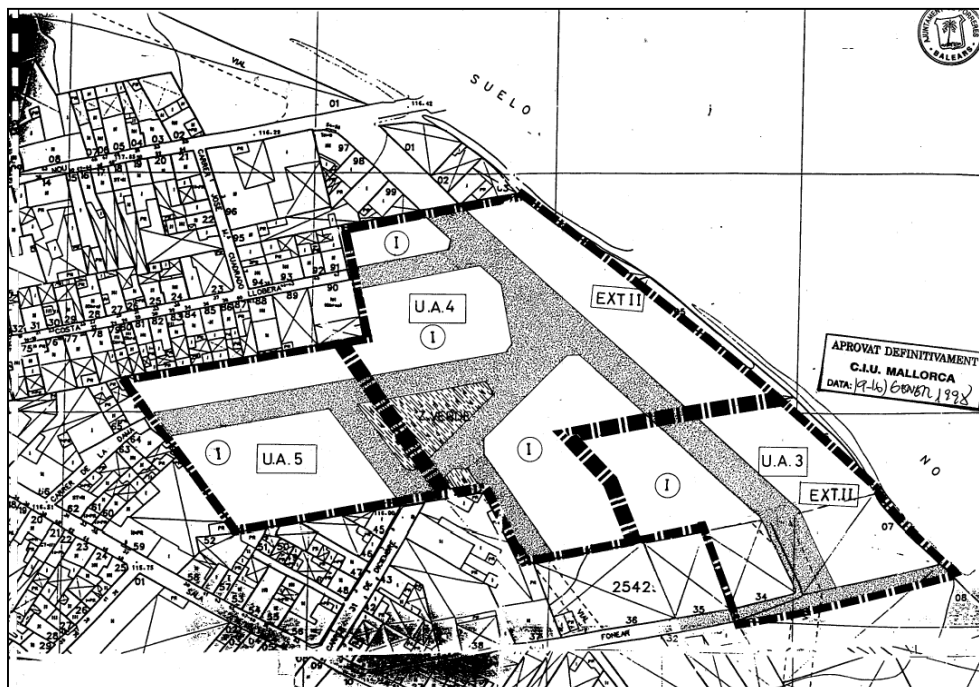
APROFITAMENT

ZONA INTENSIVA (2 m² / m²) 13.962 m²

ZONA EXTENSIVA (0,5 m² / m²) 1.795 m²

TOTAL 15.757 m²

APROFITAMENT MITJÀ 0,996 m²/ m²



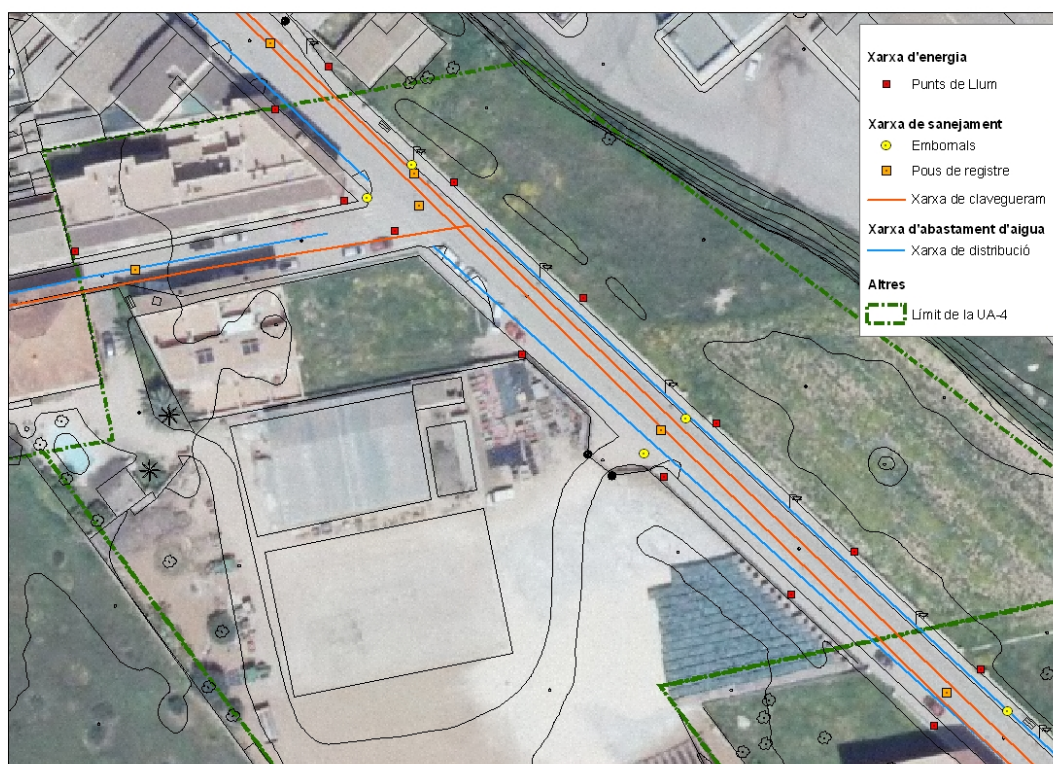
Proposta

En virtut dels objectius indicats als apartats anteriors es proposa la inclusió dels següents canvis pel que fa a la Unitat d'actuació núm. 4

- En primer lloc, es modifica la delimitació de l'àmbit de la UA per treure fora de la mateixa aquells terrenys que es corresponen a la ronda de Porrera ja executada, i que formen part de la carretera Ma-5040.

Així mateix, i per mantenir un àmbit coherent i que faciliti la gestió del mateix, es treuen fora la UA els terrenys que queden al costat est de la ronda.

Els terrenys de l'est de la ronda es deixen fora de la UA-4, perquè ja disposen dels serveis urbanístics bàsic necessaris segons la legislació del sòl (accés rodat, subministrament d'aigua i energia, 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. Atès que els terrenys 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 6 parcel·les, la dotació és suficient per aquesta capacitat.



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

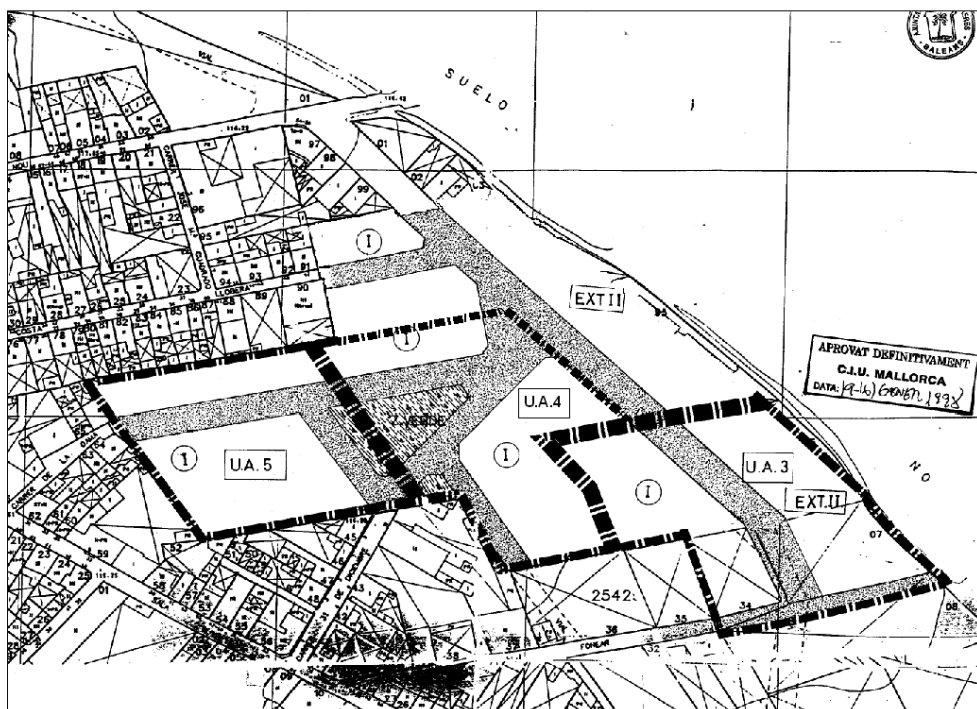
La ronda ha estat assumida per l'administració (municipal i insular) de manera independent i gratuïta i no només el tram de la UA-4, sinó la en la seva globalitat de manera s'ha millorat la funcionalitat i la mobilitat perimetral.

- En segon lloc, es modifica la delimitació de l'àmbit de la UA per treure fora de la mateixa els terrenys que donen façana al carrer Tort, per trobar-se executat, amb tots els serveis bàsics disponibles i amb tots els solars pràcticament ja edificats.



Imatge del tram de Carrer Tort de la UA-4, amb serveis executats i edificacions construïdes. Font: Google Maps

Es proposa, doncs, la següent delimitació de la UA:



- Es modifica la fitxa de la UA per a reflectir els canvis que implica la nova delimitació. No es modifica la qualificació dels terrenys que queden integrats a la UA, tampoc es modifiquen els aprofitaments parcials, que continuen essent els mateixos.

No obstant això, la modificació de l'àmbit implica la modificació de l'aprofitament global de la fitxa, així com la revisió de les superfícies de les diferents qualificacions que s'han d'adaptar al nou àmbit. En tot cas, s'ha de dir, que la modificació no suposa un canvi de l'aprofitament global de l'àmbit de l'antiga UA-4, perquè no s'introdueix cap modificació en l'ordenació.

SUPERFÍCIE DE VIALS	2.171 m ²
SUPERFÍCIE ZONES VERDES	780 m ²
SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES EDIFICABLES	
ZONA INTENSIVA	5128 m ²
TOTAL	8.079
APROFITAMENT	
ZONA INTENSIVA (2 m ² / m ²)	10.256 m ²
TOTAL	10.256 m ²
APROFITAMENT MITJÀ	1,27 m ² / m ²

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 74.2 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 la unitat d'actuació UA4. A més, l'ordenació no varia en absolut i per tant l'impacte sobre l'hisenda local tampoc varia.

En qualsevol cas, en els documents de reparcel·lació i projecte d'urbanització necessaris per a desenvolupar la UA, s'haurà de presentar aquest EEiF.

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 suposa una alteració de la gestió urbanística vigent - que no tant de l'ordenació -, 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 modifica el plànol de *Classificació del sòl, nucli urbà de Porreres. 19.*
- o Canvis a la normativa.
 - Es modifica la fitxa de la Unitat d'Execució 4.

Ordenació vigent

UNITAT D'EXECUCIÓ nº 4

SUPERFÍCIE DE VIALS 4.475 m²

SUPERFÍCIE ZONES VERDES 780 m²

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES EDIFICABLES

ZONA INTENSIVA 6.981 m²

ZONA EXTENSIVA 3.590 m²

TOTAL 15.826 m²

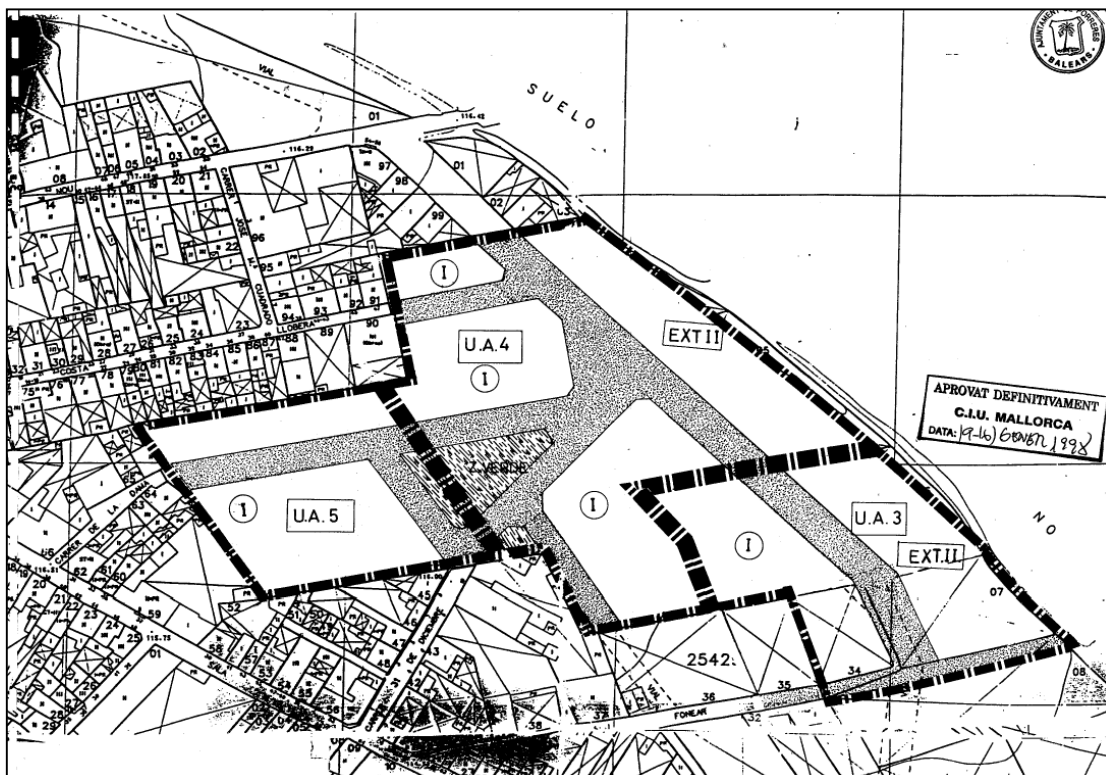
APROFITAMENT

ZONA INTENSIVA (2 m² / m²) 13.962 m²

ZONA EXTENSIVA (0,5 m² / m²) 1.795 m²

TOTAL 15.757 m²

APROFITAMENT MITJÀ 0,996 m²/m²



Ordenació proposada

UNITAT D'EXECUCIÓ núm. 4

SUPERFÍCIE DE VIALS 2.171 m²

SUPERFÍCIE ZONES VERDES 780 m²

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES EDIFICABLES

ZONA INTENSIVA 5.128 m²

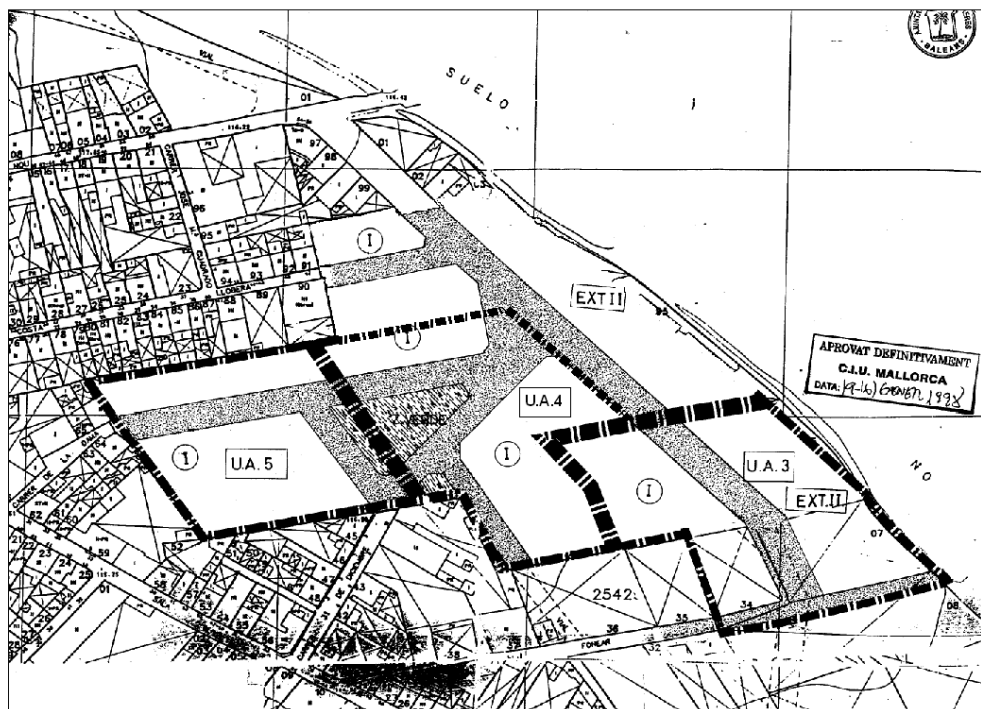
TOTAL 8.079 m²

APROFITAMENT

ZONA INTENSIVA (2 m² / m²) 10.256 m²

TOTAL 10.256 m²

APROFITAMENT MITJÀ 1,27 m²/m²



9 RESUM EXECUTIU

La Llei 2/2014 de, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl estableix en el seu article 37 punt 2 el següent:

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

(...)

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració 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."

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. Es modifica la delimitació de l'àmbit de la UA-4 per treure fora de la mateixa:
 - Aquells terrenys que es corresponen a la ronda de Porrera ja executada, i que formen part de la carretera Ma-5040
 - Aquelles terrenys que queden a l'est de la ronda perquè ja disposen dels serveis urbanístics bàsic necessaris segons la legislació del sòl (accés rodat, subministrament d'aigua i energia, i sanejament).
 - Els terrenys que donen façana al carrer Tort, per trobar-se executat, amb tots els serveis bàsics disponibles.
2. Es modifica la fitxa de la UA-4 per adequar-la a la nova delimitació.

Sgt: Josep Antoni Aguiló Oliver

Sgt: Antoni Pons Esteva

Sgt: M. Magdalena Pons Esteva

Palma, a 27 d'octubre de 2017

ANNEX I. INFORME D'AL·LEGACIONS

NÚM. DE REGISTRE	2515	DATA DE REGISTRE	16/10/2017	NÚM. DE CONTROL	1
------------------	-------------	------------------	-------------------	-----------------	----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Pedro Puigserver Mestre	Carrer Tort	Porreres	

OBJECTE

Demana que es modifiqui el límit de la UA, atès que el tram del carrer Tort, ja es troba executat.

INFORME

Es pot considerar l'al·legació
Atès que s'ha pogut constatar que el vial es troba executat amb tots els serveis bàsics disponibles i amb tots els solars pràcticament ja edificats.
I atès que la modificació del límit de la UA no implica canvi en l'aprofitament.

PROPOSTA

Estimar

ANNEX II. FITXA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ

UNITAT D'EXECUCIÓ núm. 4

SUPERFÍCIE DE VIALS 2.171 m²

SUPERFÍCIE ZONES VERDES 780 m²

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES EDIFICABLES

ZONA INTENSIVA 5.128 m²

TOTAL 8.079 m²

APROFITAMENT

ZONA INTENSIVA (2 m² / m²) 10.256 m²

TOTAL 10.256 m²

APROFITAMENT MITJÀ 1,27 m² / m²

