

AJUNTAMENT DE PORRERES



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°7 DE LES NS DE PLANEJAMENT PER A LA REGULACIÓ NORMATIVA DELS XAMFRANS

MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Març 2022

TAULA DE CONTINGUT

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | ANTECEDENTS | 7 |
| 2 | CONCEPTE | 7 |
| 3 | OBJECTE I JUSTIFICACIÓ | 9 |
| 4 | MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014 | 9 |
| 5 | MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTM, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANJEMANET VIGENT | 10 |
| 6 | COMPLIMENT DEL DECRET LEGISLATIU 1/2020, DE 28 D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ILLES BALEARS. | 10 |
| 7 | CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ | 11 |
| 8 | PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ | 11 |
| | 8.1 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ | 11 |
| | 8.2 CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ | 17 |
| 9 | INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ. | 18 |
| 10 | ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA | 18 |
| 11 | RESUM EXECUTIU | 19 |
| 12 | CONTINGUT DOCUMENTAL I EQUIP REDACTOR | 20 |
| | ANNEX I. NORMATIVA | 21 |

1 ANTECEDENTS

El municipi de Porreres va aprovar el seu darrer planejament general amb la Revisió de Normes Subsidiàries, en data de la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca (CIUM) de 9 i 16 de gener de 1998, no adaptades, doncs, a les principals lleis i normes d'ordenació del territori.

Aquestes normes actualment vigents han estat modificades en tres ocasions mitjançant modificacions puntuals. Les dues primeres modificacions van dur-se a terme l'any 2002, una d'elles referent a la reclassificació de Sòl Apte per a la Urbanització Industrial (SAU) i l'altra modifica el redactat de dos articles. Seguidament, l'any 2013 es realitza una modificació entorn al sòl urbanitzable industrial. En tramitació es troben altres tres modificacions puntuals, iniciades a l'any 2020.

D'altra banda, actualment també es troba en tramitació l'expedient d'Adaptació i revisió de les NS de Porreres al Pla Territorial de Mallorca (PTM). La Comissió Insular del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada dia 30 d'octubre de 2015, va prendre l'acord de suspensió de l'expedient fins que s'esmenin les deficiències que es relacionen amb l'informe.

En paral·lel a la tramitació de l'Adaptació de les NS al PTM es planteja la necessitat de modificar la normativa vigent per tal d'establir una regulació urbanística apropiada dels xamfrans dins del teixit urbà.

2 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, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*).

Article 170. Revisió dels plans generals municipals

- 1. Els plans generals són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.*
- 2. L'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar d'ofici, amb un tràmit d'audiència prèvia al municipi o municipis afectats, la revisió anticipada del pla general, i ha de fixar a aquest efecte un termini que, en cas de superar-se, habilita el Consell Insular de Mallorca a la subrogació en la competència municipal per a la seva redacció i tramitació.*
- 3. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, 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'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."*

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 171.2 estableix que:

Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

(...)

2. *En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva 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.*
3. *Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.*
4. *Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:*
 - a. *Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
 - b. *Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
 - c. *Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.*

El present document s'ha de considerar com una **modificació** del planejament urbanístic vigent perquè preveu canvis en la normativa vigent de les normes subsidiàries, en concret als articles 24, 49, 87, 94 i 102, sense que aquests suposin, en cap cas, canvis substancials en el model urbanístic i territorial del municipi.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La necessitat de la modificació s'explica, principalment, per dos motius. El primer és el d'adaptar la normativa per regular el règim d'inadequació de les edificacions existents que fan cantonada en relació a l'obligatorietat de comptar amb un xamfrà de 3,00 metres, i el segon, és el de clarificar quines són les qualificacions que indiquen el requisit del xamfrà.

La conveniència de la modificació es justifica per la mateixa necessitat, per tal d'ajustar la normativa a la realitat de les edificacions del nucli i dels objectius marcats per aquesta mateixa, com és en aquest cas la millora del gir dels vehicles.

L'oportunitat s'explica perquè la modificació puntual de planejament és l'eina adequada per dur a terme aquests canvis. És oportú modificar el planejament vigent amb la finalitat d'adaptar-se a la realitat actual.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objectiu de la modificació puntual és adaptar el règim d'inadequació previst per tal que el requisit de xamfrà en les qualificacions on s'indica no suposi un greuge sobre les edificacions existents que fan cantonada i que no compten amb aquest o en les que aquest no compta amb els metres mínims exigits.

Així mateix, es pretén que les noves edificacions en cantonada, dins les qualificacions de Casc Antic I, II i Intensiva, es segueixin construint amb un xamfrà de 3,00 metres, tal i com ja tenien intenció les normes vigents, per tal de millorar el gir dels vehicles.

D'acord amb la redacció actual de la normativa és realitzen ajustos en dos sentits, d'una banda, clarificant quines són les qualificacions que indiquen el requisit del xamfrà, introduint-ho específicament dins la qualificació de Casc Antic I (article 88), degut a les característiques pròpies de l'àmbit, i d'altra banda, adaptant el règim d'inadequació (article 87).

Per aconseguir-ho es necessari modificar els articles 24, 49, 87, 88, 94 i 102.

4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014

En aquest apartat es tracten els requeriments que fa el Reglament General de Mallorca de la Llei 2/2014

A l'article 171 s'hi inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels planejament urbanístic, el qual ja apareix redactat a l'apartat 2 de la present Modificació Puntual.

D'acord a aquest, el qual inclou els continguts mínims prevists a l'article 171.4, s'inclouran en el present document, sempre que sigui necessària, la documentació escrita i gràfica i les normes urbanístiques objecte de modificació. S'introduiran les noves determinacions que substitueixen les precedents.

Partint de l'objectiu del present document, el qual comporta la modificació de les normes urbanístiques vigents, el Reglament General en el seu article 75 exposa que:

Article 75. Determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat

(...)

1. A més de les de caràcter estructural, els plans generals han de contenir en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, les determinacions de caràcter detallat següents:
 - f) *Reglamentació detallada de l'ús, del volum i de les condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, així com ordenar les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, el nombre de plantes sobre i sota rasant, reculades, volums, i també la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues no incloses en l'ordenació estructural.*

Les normes urbanístiques de les normes subsidiàries del municipi de Porreres contemplen aquesta reglamentació detallada per les qualificacions dels terrenys. La present Modificació Puntual pretén eliminar l'ús prohibit de la fusteria de materials sintètics o metàl·lics en les qualificacions Casc Antic II i Intensiva, els quals consten en els articles 97 i 105. Així mateix, s'explicita a l'article 97.10 que els forats de façana que han de ser més alts que amples i l·lindats amb aparell de pedra o regruix de morter són aquells que donen al carrer.

5 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTM, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANJEMANET VIGENT

La present modificació no afecta a determinacions del Pla Territorial de Mallorca, així com tampoc d'altra legislació, planificació sectorial o de planejament vigent més enllà del municipal.

6 COMPLIMENT DEL DECRET LEGISLATIU 1/2020, DE 28 D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ILLES BALEARS.

L'Article 12. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica del DL 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, en el seu punt cinquè estableix que:

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 que quedarà a l'expedient.*

D'acord a l'esmentat article, s'incorpora a l'expedient d'aquesta modificació, informe de no subjecció al procediment d'avaluació ambiental estratègica.

7 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

La modificació es planteja per tal d'adaptar a la realitat actual de les edificacions entorn als xamfrans. L'alternativa de no actuació a la modificació seria la permanència de la prohibició.

No es poden considerar alternatives d'ubicació a l'eliminació de la prohibició de la fusteria de materials sintètics o metàl·lics.

Degut a la diversificació de materials per a la construcció de tot tipus de portes i persianes, es considera que la seva admissió no rompria l'estètica del nucli.

8 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

Ordenació vigent

A les normes urbanístiques vigents, l'article 24 té la següent redacció:

Article 24. Reculada de les edificacions

- 1. En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació de les llindes de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des de les llindes fins als elements més sortints de l'edifici. A l'efecte de la corresponent mesura s'inclouran les volades i s'exclouran els ràfecs o cobertes de les edificacions que tenguin una volada normal o acostumada, com a màxim de vuitanta centímetres (80 cm) i que no siguin practicables.*
- 2. Quant l'edificació s'hagi de recular de vies o d'àrees públiques, s'incorporaran a aquestes les zones lliures o anàlogues, que no siguin de propietat privada. Tots els solars que facin cantonada hauran de comptar amb un xamfrà de tres metres (3,00 m.) de longitud.*
- 3. A les zones de reculada s'hi podran realitzar moviments de terra que no impliquin desnivells superiors als noranta centímetres (90 cm) per damunt del terreny natural, a cada punt, i sempre que se separin com a mínim un metre (1,00 m.) dels límits del solar, llevat de les rampes d'accés a garatges en les condicions de l'article 30.*
- 4. No podran situar-se a les zones de reculada els dipòsits, fosses sèptiques, soterranis o semisoterranis, porxos coberts o edificacions auxiliars, sense cap altra excepció que les que es contemplen en zones específiques. Les piscines podran situar-se a un mínim de dos metres (2,00 m.) del límits del solar. Es podran adossar a les mitgeres les rampes d'accés a garatges, en les condicions específiques de cada zona.*

Article 49, es troba dins el Capítol II, d'Ordenança d'estètica i condicions tècniques.

Article 49. Tanques de solars i parcel·les en sòl urbà

En benefici de la higiene i l'ornament públic, els propietaris dels solars i parcel·les no edificats en sòl urbà tendran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment tancats amb tanques de materials d'obra i s'ha de realitzar l'acabat d'aquestes tanques a les façanes a vies públiques mitjançant referit de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Als seus portals d'accés hi ha d'haver un tancament adequat.

En Zones Intensives, l'altura d'aquests tancaments serà de un coma vuitanta metres (1,80 m.) i mai podran afectar a les zones de reculada a carrers.

En Zones Extensives s'hi permet tancament cec fins a un metre (1,00 m.) que podrà complementar-se per tancament de calat o bardissa vegetal, fins a un coma vuitanta metres (1,80 m.)

En solars que fan cantonada, a totes les zones es deixarà un xamfrà de tres metres (3,00 m.) de longitud.

L'article 87, es troba dins el Capítol VI, de Règim d'edificis existents, protecció del patrimoni historico-artístic. Només es transcriu l'apartat A, de Regulació de les obres. L'apartat B, que també inclou l'article 87, no es transcriu ja que no hi afectarà cap modificació.

Article 87. Regulació i situacions

A) REGULACIÓ DE LES OBRES

Les obres a realitzar en edificacions existents en el moment de l'aprovació de les present NS, es regularan per les següents disposicions:

1. Es consideraran fora d'ordenació:

- a. Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari.
- b. *Les edificacions o instal·lacions que ocupin total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst per les NS en aquestes zones.*
- c. *Les edificacions situades en sòl sotmès a operacions de reforma interior que necessitin la total demolició d'aquelles.*
- d. *Les edificacions destinades a usos industrials incompatibles amb els usos de cada zona.*

Conseqüentment les obres a realitzar en elles vindran regulades per la vigent Llei del sòl.

D'acord amb la citada Llei del sòl, en les edificacions de l'apartat d., es permetrà realitzar instal·lacions ordenades per l'Administració com mesures correctores de l'activitat.

Així mateix, han de considerar-se com edificació o instal·lacions fora d'ordenació, aquells que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes amb els Plans o en les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament, o així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de quatre anys fixat en el Reial Decret-Llei 16/1981, de 16 d'octubre, en compliment de la Llei 8/88 de la C.A.I.B.

En aquests edificis, mentre es mantingui la qualificació de fora d'ordenació, no es podran realitzar cap tipus d'obra, ni les previstes en l'apartat 3 de l'article 1 de dita llei.

En annex a la Memòria de les NS s'adjunta relació i localització orientativa, i no exhaustiva, d'edificis fora d'ordenació.

2. La resta d'edificis existents s'incorporaran a la present Ordenança segons les següents regulacions:

- a. *En els edificis existents que incompleixin algun paràmetre edificatori de les ordenances, es podran realitzar obres de demolició, millora, canvis d'ús, etc., però no ampliacions, augment de volum o de superfície edificada que incompleixin en si mateixes algun dels paràmetres edificatoris, fins a un 80% de l'edificabilitat permesa en el solar.*

L'article 89 es troba dins el Capítol VII, sòl urbà. En concret dins la qualificació de Casc antic I (C.A.I).

Article 88. Definició, àmbit, tipologia i façanes

Centre primitiu de la població desenvolupada al llarg dels camins i actualment totalment construït, i que interessa la seva conservació amb la tipologia i caràcter actual, senyalat en els plànols.

No s'admetran obres de nova planta, més que els escassos solars actualment sense edificar o bé en el cas de que s'obtingui per l'edificació existent, llicència de demolició total segons en seu nul valor arquitectònic.

Només s'admetran en els demés casos, obres d'ampliació, consolidació i rehabilitació.

** Solars: S'admeten els solars existents, però no divisions de menys de 6 metres de façana.*

** Ocupació: En edificació entre mitjaneres, s'admet l'ocupació existent i en obres d'ampliació o nova planta, la profunditat edificable menor de les edificacions veïnes en planta baixa, i un màxim de 12 metres en plantes pis.*

** Altures: La mateixa altura que una de les edificacions veïnes, presentant-se plànol de conjunt.*

** Usos:*

| | |
|----------------------------|---|
| <i>Habitatge:</i> | <i>Permès, tant la unifamiliar com la plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en planta soterrani.</i> |
| <i>Residencial:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Docent:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Comercial:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Assistència social:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Pràctica religiosa:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Sanitari:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Socio/Cultural:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Espectacles:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Esportius:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Administratiu:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Industrial:</i> | <i>Permès exclusivament en tallers o indústries artesanies sense molèsties pels demés usos i en situacions segons l'ordenança d'usos.</i> |

L'article 94 es troba dins el Capítol VII, sòl urbà. En concret dins la qualificació de Casc antic II (C.A.II).

Article 94. Condicions d'ocupació i reculada

Sempre serà obligatori que l'edificació ocupi l'amplada del solar en la façana a via pública i quedaran prohibides les construccions de tipus aïllat, aquelles que presentin reculades a les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors, separats o no de la corresponent alineació de façanes.

La profunditat màxima edificable en planta baixa serà de vint-i-cinc metres (25,00 m.) a les illetes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o superior als cent vint-i-cinc metres (125 m.). Serà de vint metres (20,00 m.) a les illetes on aquesta amplada estigui compresa

entre cent metres (100 m.) i cent vint-i-cinc metres (125 m.); serà de divuit metres (18,00 m.) a les illetes on l'amplada estigui entre cinquanta metres (50 m.) i cent metres (100 m.) i de setze metres (16,00 m.) a la resta. En plantes pis serà, en ampliacions i obres de nova planta, d'un màxim de dotze metres (12,00 m.).

Es considerarà com amplada de l'illa en el sentit del solar la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de la façana en l'illa on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana amb l'illa oposada.

En solars en cantonada es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.).

L'article 102 es troba dins el Capítol VII, sòl urbà. En concret dins la qualificació de Zona Intensiva (Z.I.).

Article 102. Condicions d'ocupació i reculada

Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi tot l'ample del solar en façana a la via, quedant prohibides les construccions de tipus aïllat, així com les que presenten reculades en les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors separats o no de la corresponent alineació de façana.

La profunditat màxima edificable en totes les plantes serà de divuit metres (18,00 m.) en les illetes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o major de cent metres (100 m.). Serà de setze metres (16 m.) en les illetes on aquesta amplada estigui compresa entre seixanta metres (60 m.) i cent metres (100 m.). I serà de catorze metres (14,00 m.) en les illetes en que l'amplada sigui inferior a seixanta metres (60 m.). Es considerarà com amplada de l'illa en el sentit del solar, la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de façana en l'illa on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana amb illeta oposada.

En solars en cap de cantó es deixarà sempre un xamfrà de tres metres (3,00 m.).

Ordenació proposada

Es proposa la següent redacció:

Article 24. Reculada de les edificacions

1. En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació de les lindes de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des de les lindes fins als elements més sortints de l'edifici. A l'efecte de la corresponent mesura s'inclouran les volades i s'exclouran els ràfecs o cobertes de les edificacions que tinguin una volada normal o acostumada, com a màxim de vuitanta centímetres (80 cm) i que no siguin practicables.
2. Quant l'edificació s'hagi de recular de vies o d'àrees públiques, s'incorporaran a aquestes les zones lliures o anàlogues, que no siguin de propietat privada. En solars que fan cantonada, i en els casos en que la qualificació específica per a cada zona així ho determini, hauran de comptar amb un xamfrà de tres metres (3,00 m.) de longitud
3. A les zones de reculada s'hi podran realitzar moviments de terra que no impliquin desnivells superiors als noranta centímetres (90 cm) per damunt del terreny natural, a cada punt, i sempre que se separin com a mínim un metre (1,00 m.) dels límits del solar, llevat de les rampes d'accés a garatges en les condicions de l'article 30.
4. No podran situar-se a les zones de reculada els dipòsits, fosses sèptiques, soterranis o semisoterranis, porxos coberts o edificacions auxiliars, sense cap altra excepció que les que es contemplen en zones específiques. Les piscines podran situar-se a un mínim de dos

metres (2,00 m.) del límits del solar. Es podran adossar a les mitgeres les rampes d'accés a garatges, en les condicions específiques de cada zona.

Article 49, es troba dins el Capítol II, d'Ordenança d'estètica i condicions tècniques.

Article 49. Tanques de solars i parcel·les en sòl urbà

En benefici de la higiene i l'ornament públic, els propietaris dels solars i parcel·les no edificats en sòl urbà tendran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment tancats amb tanques de materials d'obra i s'ha de realitzar l'acabat d'aquestes tanques a les façanes a vies públiques mitjançant referit de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Als seus portals d'accés hi ha d'haver un tancament adequat.

En Zones Intensives, l'altura d'aquests tancaments serà de un coma vuitanta metres (1,80 m.) i mai podran afectar a les zones de reculada a carrers.

En Zones Extensives s'hi permet tancament cec fins a un metre (1,00 m.) que podrà complementar-se per tancament de calat o bardissa vegetal, fins a un coma vuitanta metres (1,80 m.)

En solars que fan cantonada, i en els casos en que la qualificació específica per a cada zona així ho determini, hauran de comptar amb un xamfrà de tres metres (3,00 m.) de longitud

L'article 87, es troba dins el Capítol VI, de Règim d'edificis existents, protecció del patrimoni historico-artístic. Només es transcriu l'apartat A, de Regulació de les obres. L'apartat B, que també inclou l'article 87, no es transcriu ja que no hi afectarà cap modificació.

Article 87. Regulació i situacions

A) REGULACIÓ DE LES OBRES

Les obres a realitzar en edificacions existents en el moment de l'aprovació de les present NS, es regularan per les següents disposicions:

1. Es consideraran fora d'ordenació:

- a. Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari, sense que, a tal efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar en les futures construccions un xamfrà de longitud igual o superior a tres metres (3,00 m.).*
- b. Les edificacions o instal·lacions que ocupin, total o parcialment, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst per les NS en aquestes zones.*
- c. Les edificacions situades en sòl sotmès a operacions de reforma interior que necessitin la total demolició d'aquelles.*
- d. Les edificacions destinades a usos industrials incompatibles amb els usos de cada zona.*

Conseqüentment les obres a realitzar en elles vindran regulades als articles 129 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes Balears, i articles 185 i 186 del Reglament de la Llei 2/2014, o normativa vigent en el moment.

En annex a la Memòria de les NS s'adjunta relació i localització orientativa, i no exhaustiva, d'edificis fora d'ordenació.

- 2. La resta d'edificis existents s'incorporaran a la present Ordenança segons les següents regulacions:*

- e. En els edificis existents que incompleixin algun paràmetre edificatori de les ordenances, sense que, a tal efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar en les futures construccions un xamfrà de longitud igual o superior a tres metres (3,00 m.), es podran realitzar obres de demolició, millora, canvis d'ús, etc., però no ampliacions, augment de volum o de superfície edificada que incompleixin en si mateixes algun dels paràmetres edificatoris, fins a un 80% de l'edificabilitat permesa en el solar.

L'article 89 es troba dins el Capítol VII, sòl urbà. En concret dins la qualificació de Casc antic I (C.A.I).

Article 88. Definició, àmbit, tipologia i façanes

Centre primitiu de la població desenvolupada al llarg dels camins i actualment totalment construït, i que interessa la seva conservació amb la tipologia i caràcter actual, senyalat en els plànols.

No s'admetran obres de nova planta, més que els escassos solars actualment sense edificar o bé en el cas de que s'obtingui per l'edificació existent, llicència de demolició total segons en seu nul valor arquitectònic.

Només s'admetran en els demés casos, obres d'ampliació, consolidació i rehabilitació.

** Solars: S'admeten els solars existents, però no divisions de menys de 6 metres de façana.*

** Ocupació: En edificació entre mitjaneres, s'admet l'ocupació existent i en obres d'ampliació o nova planta, la profunditat edificable menor de les edificacions veïnes en planta baixa, i un màxim de 12 metres en plantes pis.*

En solars no edificats en cantonada, es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.)

** Altures: La mateixa altura que una de les edificacions veïnes, presentant-se plànol de conjunt.*

** Usos:*

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Habitatge:</i> | <i>Permès, tant la unifamiliar com la plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en planta soterrani.</i> |
| <i>Residencial:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Docent:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Comercial:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Assistència social:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Pràctica religiosa:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Sanitari:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Socio/Cultural:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Espectacles:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Esportius:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Administratiu:</i> | <i>Permès.</i> |
| <i>Industrial:</i> | <i>Permès exclusivament en tallers o indústries artesanes sense molèsties pels demés usos i en situacions segons l'ordenança d'usos.</i> |

L'article 94 es troba dins el Capítol VII, sòl urbà. En concret dins la qualificació de Casc antic II (C.A.II).

Article 94. Condicions d'ocupació i reculada

Sempre serà obligatori que l'edificació ocupi l'amplada del solar en la façana a via pública i quedaran prohibides les construccions de tipus aïllat, aquelles que presentin reculades a les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors, separats o no de la corresponent alineació de façanes.

La profunditat màxima edificable en planta baixa serà de vint-i-cinc metres (25,00 m.) a les illetes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o superior als cent vint-i-cinc metres (125 m.). Serà de vint metres (20,00 m.) a les illetes on aquesta amplada estigui compresa entre cent metres (100 m.) i cent vint-i-cinc metres (125 m.); serà de divuit metres (18,00 m.) a les illetes on l'amplada estigui entre cinquanta metres (50 m.) i cent metres (100 m.) i de setze metres (16,00 m.) a la resta. En plantes pis serà, en ampliacions i obres de nova planta, d'un màxim de dotze metres (12,00 m.).

Es considerarà com amplada de l'illa en el sentit del solar la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de la façana en l'illa on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana amb l'illa oposada.

En solars no edificats en cantonada, es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.)

L'article 102 es troba dins el Capítol VII, sòl urbà. En concret dins la qualificació de Zona Intensiva (Z.I.).

Article 102. Condicions d'ocupació i reculada

Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi tot l'ample del solar en façana a la via, quedant prohibides les construccions de tipus aïllat, així com les que presenten reculades en les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors separats o no de la corresponent alineació de façana.

La profunditat màxima edificable en totes les plantes serà de divuit metres (18,00 m.) en les illetes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o major de cent metres (100 m.). Serà de setze metres (16 m.) en les illetes on aquesta amplada estigui compresa entre seixanta metres (60 m.) i cent metres (100 m.). I serà de catorze metres (14,00 m.) en les illetes en que l'amplada sigui inferior a seixanta metres (60 m.). Es considerarà com amplada de l'illa en el sentit del solar, la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de façana en l'illa on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana amb illeta oposada.

En solars no edificats en cantonada, es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.)

8.2 CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

Els canvis que produeix la present modificació de planejament afecten, únicament, al document de la normativa del planejament vigent. D'aquest document es modifiquen els articles 24, 49, 87, 88, 94 i 102, sense produir cap altre canvi en el document.

No es produeixen canvis en la cartografia ni en altres documents de les normes subsidiàries vigents.

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

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en el seu article 47, exposa el contingut dels estudis econòmics del planejament. Degut a l'escassa entitat de la modificació i al no comportar actuacions de transformació urbanística, ni actuacions que cap tipus de puguin incrementar l'índex d'edificabilitat de cap àmbit o canviïn el seu ús global amb respecte a les determinacions estructurals establertes, **no es considera necessària la seva confecció.**

10 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi. L'article 171 del Reglament General de Mallorca també preveu la necessitat d'incorporar aquest estudi matisant, novament, que només per aquells casos en què la finalitat específica ho requereixi.

La present modificació puntual de planejament planteja un canvi aïllat en la normativa que no afecta, en cap cas, la mobilitat del municipi, per la qual cosa **no es considera necessària la incorporació de l'estudi.**

11 RESUM EXECUTIU

L'Article 25 del TRLS 2015, en relació a la publicitat i eficàcia de la gestió pública urbanística, en el seu apartat 3 estableix:

“En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá influir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.*
- *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

De la mateixa manera, la Llei 12/2017 LUIB 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 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 i el seu abast.

L'objectiu de la modificació puntual és adaptar el règim d'inadequació previst per tal que el requisit de xamfrà en les qualificacions on s'indica no suposi un greuge sobre les edificacions existents que fan cantonada i que no compten amb aquest o en les que aquest no compta amb els metres mínims exigits.

Així mateix, es pretén que les noves edificacions en cantonada, dins les qualificacions de Casc Antic I, II i Intensiva, es segueixin construint amb un xamfrà de 3,00 metres, tal i com ja tenien intenció les normes vigents, per tal de millorar el gir dels vehicles.

D'acord amb la redacció actual de la normativa és realitzen ajustos en dos sentits, d'una banda, clarificant quines són les qualificacions que indiquen el requisit del xamfrà, introduint-ho específicament dins la qualificació de Casc Antic I (article 88), degut a les característiques pròpies de l'àmbit, i d'altra banda, adaptant el règim d'inadequació (article 87).

Per aconseguir-ho es necessari modificar els articles 24, 49, 87, 88, 94 i 102.

12 CONTINGUT DOCUMENTAL I EQUIP REDACTOR

La present Modificació Puntual no presenta canvis en la documentació cartogràfica.

El document apte per a la seva aprovació inicial de la Modificació Puntual de les NS de Porreres ha estat elaborat pel **Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL**.

- Aina Soler Crespí, arquitecta superior, directora del treball.
- Margalida Mestre Morey, geògrafa, coordinadora del treball
- Alejandro Pílares García, geògraf
- Francisca Balle Llabrés, ambientòloga

Aina Soler Crespí

En nom i representació de l'equip redactor

ANNEX I. NORMATIVA

Article 24. Reculada de les edificacions

1. En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació de les llindes de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des de les llindes fins als elements més sortints de l'edifici. A l'efecte de la corresponent mesura s'inclouran les volades i s'exclouran els ràfecs o cobertes de les edificacions que tinguin una volada normal o acostumada, com a màxim de vuitanta centímetres (80 cm) i que no siguin practicables.
2. Quant l'edificació s'hagi de recular de vies o d'àrees públiques, s'incorporaran a aquestes les zones lliures o anàlogues, que no siguin de propietat privada. En solars que fan cantonada, i en els casos en que la qualificació específica per a cada zona així ho determini, hauran de comptar amb un xamfrà de tres metres (3,00 m.) de longitud.
3. A les zones de reculada s'hi podran realitzar moviments de terra que no impliquin desnivells superiors als noranta centímetres (90 cm) per damunt del terreny natural, a cada punt, i sempre que se separin com a mínim un metre (1,00 m.) dels límits del solar, llevat de les rampes d'accés a garatges en les condicions de l'article 30.
4. No podran situar-se a les zones de reculada els dipòsits, fosses sèptiques, soterranis o semisoterranis, porxos coberts o edificacions auxiliars, sense cap altra excepció que les que es contemplen en zones específiques. Les piscines podran situar-se a un mínim de dos metres (2,00 m.) del límits del solar. Es podran adossar a les mitgeres les rampes d'accés a garatges, en les condicions específiques de cada zona.

Article 49. Tanques de solars i parcel·les en sòl urbà

En benefici de la higiene i l'ornament públic, els propietaris dels solars i parcel·les no edificats en sòl urbà tendran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment tancats amb tanques de materials d'obra i s'ha de realitzar l'acabat d'aquestes tanques a les façanes a vies públiques mitjançant referit de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Als seus portals d'accés hi ha d'haver un tancament adequat.

En Zones Intensives, l'altura d'aquests tancaments serà de un coma vuitanta metres (1,80 m.) i mai podran afectar a les zones de reculada a carrers.

En Zones Extensives s'hi permet tancament cec fins a un metre (1,00 m.) que podrà complementar-se per tancament de calat o bardissa vegetal, fins a un coma vuitanta metres (1,80 m.)

En solars que fan cantonada, i en els casos en que la qualificació específica per a cada zona així ho determini, hauran de comptar amb un xamfrà de tres metres (3,00 m.) de longitud

Article 87. Regulació i situacions

A) REGULACIÓ DE LES OBRES

Les obres a realitzar en edificacions existents en el moment de l'aprovació de les present NS, es regularan per les següents disposicions:

1. Es consideraran fora d'ordenació:
 - a. Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari, sense que, a tal efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar en les futures construccions un xamfrà de longitud igual o superior a tres metres (3,00 m.).

- b. *Les edificacions o instal·lacions que ocupin, total o parcialment, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst per les NS en aquestes zones.*
- c. *Les edificacions situades en sòl sotmès a operacions de reforma interior que necessitin la total demolició d'aquelles.*
- d. *Les edificacions destinades a usos industrials incompatibles amb els usos de cada zona.*

Conseqüentment les obres a realitzar en elles vindran regulades als articles 129 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes Balears, i articles 185 i 186 del Reglament de la Llei 2/2014, o normativa vigent en el moment.

En annex a la Memòria de les NS s'adjunta relació i localització orientativa, i no exhaustiva, d'edificis fora d'ordenació.

- 2. *La resta d'edificis existents s'incorporaran a la present Ordenança segons les següents regulacions:*
 - a. *En els edificis existents que incompleixin algun paràmetre edificatori de les ordenances, sense que, a tal efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar en les futures construccions un xamfrà de longitud igual o superior a tres metres (3,00 m.), es podran realitzar obres de demolició, millora, canvis d'ús, etc., però no ampliacions, augment de volum o de superfície edificada que incompleixin en si mateixes algun dels paràmetres edificatoris, fins a un 80% de l'edificabilitat permesa en el solar.*

B) PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

NORMES DE CONSERVACIÓ

- 1. *Les construccions, afectades per les instruccions de Protecció de Monuments o Conjunts Històrico-Artístics i que la seva protecció contemplen les presents NS no podran ser enderrocades i només es permetran obres de consolidació, reconstrucció o adaptació baix les següents limitacions:*
 - a. *La consolidació es realitzarà mantenint el seu estat actual o, com a màxim, retirant els elements no genuïns que desvirtuin el seu estil o ús.*
 - b. *La reconstrucció es realitzarà, en el seu cas, refent l'aspecte, el volum i textures primitives, no havent-se d'ocultar les diferències entre l'obra nova i la primitiva.*
 - c. *L'adaptació es realitzarà mantenint la tipologia ambiental, no desvirtuat fonamentalment les característiques actuals i utilitzant els mateixos materials i textures de l'obra primitiva.*

L'adaptació de les construccions només ha de fer-se quan vagi a donar-se amb un contingut d'ús que les ennobleixi i no existeixi perill de degradació.
- 2. *Al voltant de les construccions a protegir i en el cas d'edificis de tipologia exempta, després del seu estudi s'establirà un cinturó d'espai lliure privat, amb destí fonamental d'enjardinament, d'almenys cinc metres d'ample.*

Les construccions, mitjaneres, etc., que vagin a envoltar els elements a protegir, hauran de ser objecte d'un detingut estudi per que no pertorbin ostentosament el conjunt.
- 3. *Es possibilita el trasllat de les creus del terme a un altre emplaçament per un major realçament de les mateixes, sempre que sigui per causa de força major, clara i sobradament justificada.*

Article 88. Definició, àmbit, tipologia i façanes

Centre primitiu de la població desenvolupada al llarg dels camins i actualment totalment construït, i que interessa la seva conservació amb la tipologia i caràcter actual, senyalat en els plànols.

No s'admetran obres de nova planta, més que els escassos solars actualment sense edificar o bé en el cas de que s'obtingui per l'edificació existent, llicència de demolició total segons en seu nul valor arquitectònic.

Només s'admetran en els demés casos, obres d'ampliació, consolidació i rehabilitació.

* Solars: S'admeten els solars existents, però no divisions de menys de 6 metres de façana.

* Ocupació: En edificació entre mitjaneres, s'admet l'ocupació existent i en obres d'ampliació o nova planta, la profunditat edificable menor de les edificacions veïnes en planta baixa, i un màxim de 12 metres en plantes pis.

En solars en cantonada es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.).

* Altures: La mateixa altura que una de les edificacions veïnes, presentant-se plànol de conjunt.

* Usos:

| | |
|---------------------|---|
| Habitatge: | Permès, tant la unifamiliar com la plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en planta soterrani. |
| Residencial: | Permès. |
| Docent: | Permès. |
| Comercial: | Permès. |
| Assistència social: | Permès. |
| Pràctica religiosa: | Permès. |
| Sanitari: | Permès. |
| Socio/Cultural: | Permès. |
| Espectacles: | Permès. |
| Esportius: | Permès. |
| Administratiu: | Permès. |
| Industrial: | Permès exclusivament en tallers o indústries artesanes sense molèsties pels demés usos i en situacions segons l'ordenança d'usos. |

Article 94. Condicions d'ocupació i reculada

Sempre serà obligatori que l'edificació ocupi l'amplada del solar en la façana a via pública i quedarant prohibides les construccions de tipus aïllat, aquelles que presentin reculades a les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors, separats o no de la corresponent alineació de façanes.

La profunditat màxima edificable en planta baixa serà de vint-i-cinc metres (25,00 m.) a les illetes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o superior als cent vint-i-cinc metres (125 m.). Serà de vint metres (20,00 m.) a les illetes on aquesta amplada estigui compresa entre cent metres (100 m.) i cent vint-i-cinc metres (125 m.); serà de divuit metres (18,00 m.) a les illetes on l'amplada estigui entre cinquanta metres (50 m.) i cent metres (100 m.) i de setze metres (16,00 m.) a la resta. En plantes pis serà, en ampliacions i obres de nova planta, d'un màxim de dotze metres (12,00 m.).

Es considerarà com amplada de l'illa en el sentit del solar la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de la façana en l'illa on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana amb l'illa oposada.

En solars no edificats en cantonada, es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.).

Article 102. Condicions d'ocupació i reculada

Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi tot l'ample del solar en façana a la via, quedant prohibides les construccions de tipus aïllat, així com les que presenten reculades en les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors separats o no de la corresponent alineació de façana.

La profunditat màxima edificable en totes les plantes serà de divuit metres (18,00 m.) en les illetes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o major de cent metres (100 m.). Serà de setze metres (16 m.) en les illetes on aquesta amplada estigui compresa entre seixanta metres (60 m.) i cent metres (100 m.). I serà de catorze metres (14,00 m.) en les illetes en que l'amplada sigui inferior a seixanta metres (60 m.). Es considerarà com amplada de l'illa en el sentit del solar, la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de façana en l'illa on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana amb illeta oposada.

En solars no edificats en cantonada, es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.)