

Reculades mínimes, en m	Façana	3	3	3 (1)	-	-	-	-
	Mitgeres	3	3	-	-	-	-	-
Tipologia edificació		Aïllada	Aïllada	Continua	-	-	-	-
Índex d'intensitat d'ús		1/solar	1/300	1/100	-	-	-	-

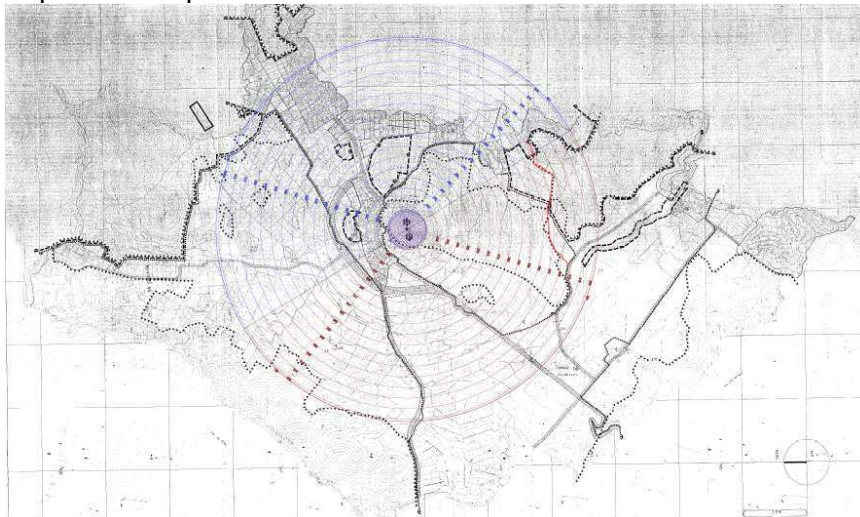
Règim d'usos		Zones urbanístiques						
		33·13	33·27	33·61	Equipament	Espai lliure privat	Espai lliure públic	Aparcament
Habitatge	V1	*	-	-	Únics usos permesos: Equipament en general	Únics usos permesos: Petits bars i instal·lacions esportives	Únics usos permesos: Esplai, aseos, venda de refrescos	Únic ús permès: Aparcament de vehicles en superfície
	V2	-	-	-				
	V3	-	-	-				
	W	-	*	-				
	V	-	-	*(2)				
Residencial	Hotel	-	-	-				
	Apartament	-	-	-				
Comercial		-	*	*(3)				
Restauració		-	*	*				
1.Docent		-	-	-				
2.Assistència social		1	1	-				
3.Pràctica religiosa		1	1	-				
4.Sanitari		1	1	-				
5.Soci cultural		1	1	-				
6.Espectacles		-	*	-				
7.Esportiu		1	1	-				
8.Administratiu		1	1	-				
9.Industrial		2	2	-				

- V1 Permesa exclusivament unifamiliar  
V2 Permès exclusivament aparellades  
V3 Permès com a màxim tres habitatges  
W Permès sense limitació de nombre però amb un volum màxim per edifici de 2.000 m<sup>3</sup>  
V Permès sense limitacions, fins al que resulti d'aplicar els respectius paràmetres i IU

- (1) Està permès cobrir la superfície de reculada mitjançant coberta inclinada de teula àrab, formant un pas porticat.  
(2) L'ús habitatge només està permès en planta pis  
(3) L'ús comercial només està permès en planta baixa

#### 1.4. Incidència del VOR/DME Capdepera.

En relació a les ajudes a la navegació aèria VOR/DME Capdepera, es pot observar en el plànol inserit a continuació que la UA-6 està lluny de la zona de servitud creada per la dita instal·lació per la qual cosa no es representen sobre els plànols de la nova ordenació les seves respectives Zones de Seguretat i tampoc les Línies de Nivell de les seves respectives superfícies limitadora de les servituds creades.



## **2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPTIVA**

Les modificacions que es proposen sota el títol de “Modificacions 3/2013 del àmbit de la UA-6, Costa de Canyamel”, totalment independents i autònomes entre elles, són les que s’enumeren, es descriuen i es justifiquen en els següents apartats.

Per dur a terme les modificacions de caire gràfic s’ha procedit a substituir els corresponents plànols de les vigents NS/86 per altres, la base cartogràfica dels quals és la proporcionada per SITIBSA, i sobre els quals s’han bolcat les dades d’aquelles, amb les modificacions que es proposen.

### **2.1. Modificació Primera. Reajustament vials per a vianants.**

El motiu d’aquesta primera modificació resulta de comparar els plànols de les vigents NS/86 amb els de l’antic pla parcial, l’aprovació del qual va permetre el desenvolupament de la Urbanització Costa de Canyamel, i amb el plànol cadastral que recull de manera fidedigna l’estructura parcel·laria de tot l’àmbit de la UA-6, es pot observar que els passos per a vianants previstos inicialment i que la majoria d’ells existeixen físicament, no coincideixen en la seva ubicació amb els assenyalats en els plànols de les NS/86. Es tracta sens dubte d’un error de grafisme a l’hora de redactar les NS que s’ha detectat per comparació amb el plànol cadastral utilitzat per assignar les quotes d’urbanització per a la dotació dels serveis urbanístics dels quals està mancada la dita UA-6.

Per aquest motiu es representen en els nous plànols d’ordenació els passos per a vianants en la seva ubicació correcta, amb una incidència mínima amb l’ordenació de l’àmbit de la UA.

### **2.2. Modificació Segona. Canvi de qualificació de sòl amb ús residencial a espai lliure públic.**

El que motiva la segona modificació és la constatació de què les condicions topogràfiques d’una sèrie de parcel·les de sòl lucratiu de titularitat municipal dificulten enormement la seva hipotètica edificació sense suposar un molt negatiu impacte visual, a més de les dificultats d’ordre constructiu i inclou els riscos que suposaria edificar.

Les parcel·les en qüestió s’ubiquen en el límit oest de la UA, a la zona més alta i de difícil accés.

Per aquest motiu l’Ajuntament ha decidit canviar la qualificació de les esmentades parcel·les i passar-les de tenir la qualificació de Zona 33·13 a la d’Espai Lliure Públic.

Això suposa, aproximadament, les següents disminucions:

- 18.598 m2 de sòl edificable
- 11.160 m2 d’edificació
- 27 habitatges
- 81 habitants potencials

Com s’ha dit abans, aquesta modificació també suposa un augment de sòl destinat a Espai Lliure Públic d’uns 18.598 m2.

Cal dir també que es qualifiquen uns 130 m2 de sòl per a Infraestructures de Telecomunicacions, en un indret on ja existeixen aquests tipus d’instal·lacions.

### 2.3. Modificació Tercera. Zona E, Equipament en General.

Entrant a la antiga urbanització Costa de Canyamel, que avui constitueix l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA-6 a les NS de Capdepera, la primera parcel·la a la dreta està assenyalada amb el codi E, el qual correspon a la qualificació de Equipament en General. Les condicions d'edificació i el règim d'usos d'aquesta zona estan regulats en els articles 162 al 166 de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries vigents, que es transcriuen a continuació.

#### EQUIPAMENT EN GENERAL

##### 162. Definició

Compren el Sòl Urbà destinat específicament a usos d'ensenyança en totes les seves variants i activitats annexes.

##### 163. Tipologia Edificatòria

Serà lliure podent-se recular de l'alineació de vial o bé ajustar-se a ella.

##### 164. Condicions d'aprofitament

a) Forma i grandària de la parcel·la	No es limita
b) Front a vial	No es limita
c) Altura de la planta baixa	No es limita
d) Altura	
En nombre de plantes	Màxim Baixa + 3
En metres	Màxim 12 m
e) Aprofitament	
En superfície	Màxim 1m <sup>2</sup> sòtil/m <sup>2</sup> solar
En volum	Màxim 1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar
f) Ocupació	No es limita
g) Separació de límits	No es limita
h) Cossos i elements sortints	No es permeten els cossos i elements sortints sobre la zona vial

##### 165. Condicions d'ús

Habitatge	Prohibit. Es permetrà únicament un habitatge si és necessària pel vigilant del conjunt
Residencial	Es prohibeix
Docent	Obligatori
Comercial	Es prohibeix
Assistència Social	Es prohibeix, excepte la pròpia al servei del conjunt
Sanitari	Es prohibeix, excepte ídem anterior
Soci Cultural	Es prohibeix, excepte ídem anterior
Espectacles	Es prohibeix
Esportiu	Es prohibeix, excepte el propi al servei del conjunt
Administratiu	Es prohibeix, excepte ídem anterior
Industrial	Es prohibeix

##### 166. Característiques estètiques

Les que imposi l'arquitecte autor del projecte.

Resulta estrany que en una zona anomenada EQUIPAMENT EN GENERAL que només es permeti l'ús Docent, a més d'alguns altres però sempre com a complementaris del Docent.

A més, a les Normes Subsidiàries es qualifiquen unes zones com a EQUIPAMENT DOCENT, regulades les seves condicions urbanístiques en els articles 132 al 136, el contingut i redacció dels quals és idèntic als transcrits abans relatius a la zona EQUIPAMENT EN GENERAL, excepte en el paràmetre d'aprofitament en volum que al EQUIPAMENT DOCENT és de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en front del 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> del EQUIPAMENT EN GENERAL, la qual cosa constitueix un doble contrasentit.

L'actual zona qualificada com a EQUIPAMENT EN GENERAL està assenyalada aproximadament en línia discontinua de color vermell en la fotografia aèria que se adjunta a continuació.

Per ser de poca superfície i per l'escala de la fotografia no s'assenyala una petita parcel·la on s'hi ubica una instal·lació de telefonia, que es pot veure en el plànol d'ordenació PO-01



L'Ajuntament considera necessari modificar la qualificació de part de la Zona EQUIPAMENT EN GENERAL per qualificar-la com a Espai Lliure Públic, així com modificar les condicions d'edificació dels terrenys que mantindran la qualificació de EQUIPAMENT EN GENERAL, segons la zonificació que es pot veure també en el plànol d'ordenació PO-01. Aproximadament, els 1.400 m<sup>2</sup> de terreny que mantindrà la qualificació d'equipament són els delimitats en línia continua també de color vermell en la fotografia anterior.

El motius que justifiquen la dita modificació són de caràcter ambiental i econòmic.

Es pot observar en la fotografia anterior la densa vegetació arbòria que cobreix la totalitat de la parcel·la municipal, la qual es considera convenient, al menys en part, preservar .

Per altra banda, en la redacció del projecte per a la dotació de serveis urbanístics al conjunt de la UA-6 s'ha constatat que l'electrificació de l'actual parcel·la destinada a equipament, per la seva superfície i per l'aplicació del reglament de baixa tensió, suposaria una despesa inassolible, ja que seria necessari una modificació o substitució de la xarxa exterior a la UA-6 i de gran longitud, la qual cosa no seria així si la superfície de sòl destinat a equipament no superés els 1.400 m<sup>2</sup>.

La modificació proposada en relació a l'àmbit territorial de la zona d'Equipament en General de les vigents Normes Subsidiàries, aproximadament d'uns 10.610 m<sup>2</sup>, consisteix en qualificar 1.400 m<sup>2</sup> com a EQUIPAMENT EN GENERAL, uns 8.962 m<sup>2</sup> com a Espai Lliure Públic i uns 248 m<sup>2</sup> d'Infraestructures.

Pel que fa a les condicions d'edificació i règim d'usos dels terrenys de 1.400 m<sup>2</sup> destinats a EQUIPAMENT EN GENERAL esmentats abans, quedarien així:

162. Definició

Compren el Sòl Urbà destinat als usos d'equipament comunitari, amb el règim detallat en l'article 165.

163. Tipologia Edificatòria

Serà lliure podent-se recular de l'alineació de vial o bé ajustar-se a ella.

164. Condicions d'aprofitament

a) Forma i grandària de la parcel·la	No es limita
b) Front a vial	No es limita
c) Altura de la planta baixa	No es limita
d) Altura	
En nombre de plantes	Màxim Baixa + 2
En metres	Màxim 12 m
e) Aprofitament	
En superfície	Màxim 1m <sup>2</sup> sòtil/m <sup>2</sup> solar
En volum	Màxim 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar
f) Ocupació	No es limita
g) Separació de límits	No es limita
h) Cossos i elements sortints	No es permeten els cossos i elements sortints sobre la zona vial

165. Condicions d'ús

Habitatge	Prohibit. Es permetrà únicament un habitatge si és necessària pel vigilant del conjunt
Residencial	Prohibit
Docent	Permès
Comercial	Prohibit
Assistència Social	Permès
Sanitari	Permès
Soci Cultural	Permès
Espectacles	Permès
Esportiu	Permès
Administratiu	Permès
Industrial	Es prohibeix

166. Característiques estètiques

Les que imposi l'arquitecte autor del projecte.

**2.4. Modificació Quarta. Divisió de la Zona 33-61 en dues.**

Els motius de la quarta modificació té a veure amb la Zona 33-61 i afecta al seu àmbit territorial ja que es proposa dividir-lo en dues zones diferents, la **33-61-a** i la **33-61-b**,

mantenint en cada una d'elles els mateixos paràmetres d'edificació que té l'actual Zona 33-61 i modificant només el seu règim d'usos.

En les vigents NS, el fet principal és que es destina a l'ús d'habitatge només les plantes altes dels edificis i només a les plantes baixes els usos comercial i restauració, com es pot observar en el apartat 1.4 anterior. En relació a aquest fet l'Ajuntament considera convenient, per un lloc admetre només l'ús d'habitatge en una de les noves zones, la **33-61-a**, però a les dues plantes edificables, i a l'altra nova zona, la **33-61-b**, admetre només usos d'equipament també a les dues plantes edificables.

D'aquesta manera s'amplia el tipus d'equipament, possibilitant la implantació d'usos necessaris per cobrir les necessitats que provoca l'augment de població de la zona, tant de residents fixes com de temporada i que a les vigents NS no estan permesos.

La nova normativa urbanística, paràmetres d'edificació i règim d'usos, que es proposa per a les noves **Zones 33-61-a** i **33-61-b** és la següent:

Paràmetres d'edificació		Zones urbanístiques	
		<b>33-61-a</b>	<b>33-61-b</b>
Solar	Superfície mínima, en m <sup>2</sup>	200	200
	Façana mínima, en m	10	10
Ocupació màxima, en %		50	
Edificabilitat, en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Sobre terreny	3,0	3,0
	Baix terreny	1,0	1,0
Altura màxima	En metres	6	6
	En nombre de plantes	Sot+PB+1PP	Sot+PB+1PP
Reculades mínimes, en m	Façana	3 (1)	3 (1)
	Mitgeres	-	-
Tipologia edificació		Continua	Continua
Índex d'intensitat d'ús		1/100	-

(1) Està permès cobrir la superfície de reculada mitjançant coberta inclinada de teula àrab, formant un pas porticat.

Règim d'usos		Zones urbanístiques	
		<b>33-61-a</b>	<b>33-61-b</b>
Habitatge	V1	-	-
	V2	-	-
	V3	-	-
	W	-	-
	V	*	-
Residencial	Hotel	-	-
	Apartament	-	-
Comercial		-	*
Restauració		-	*
1.Docent		-	*
2.Assistència social		-	*
3.Pràctica religiosa		-	*
4.Sanitari		-	*
5.Soci cultural		-	*
6.Espectacles		-	*
7.Esportiu		-	*

8.Administratiu	-	*
9.Industrial	-	-

- V1 Permès exclusivament unifamiliar
- V2 Permès exclusivament aparellades
- V3 Permès com a màxim tres habitatges
- W Permès sense limitació de nombre però amb un volum màxim per edifici de 2.000 m3
- V Permès sense limitacions, fins al que resulti d'aplicar els respectius paràmetres i IIU

Es proposa l'obertura d'un vial per a vianants que, amés de la seva funció específica, separarà els terrenys amb diferent qualificació, el qual s'haurà de executar i cedir per part de la propietat dels terrenys.

En el següent quadre es pot comparar l'edificabilitat, el nombre d'habitatges i la població potencial màxims que resulten de l'aplicació dels paràmetres d'edificació a la zona urbanística de les vigents NS amb els resultants de la seva aplicació al conjunt de les dues noves zones proposades.

ORDENACIÓ NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS										
ZONA	Superfície en m2	Ocupació màxima		Edificabilitat			Índex d'intensitat d'ús		Nombre màxim d'habitatges	Població màxima en habitants
		En %	En m2	En m3/m2	En m3	En m2	En forma de fracció	M2 de solar per habitatge		
33-61	8.972	50	4.486	3	26.916	8.972	1/100	100	90	269

PROPOSTA DE NOVA ORDENACIÓ										
ZONA	Superfície en m2	Ocupació màxima		Edificabilitat			Índex d'intensitat d'ús		Nombre màxim d'habitatges	Població màxima en habitants
		En %	En m2	En m3/m2	En m3	En m2	En forma de fracció	M2 de solar per habitatge		
33-61-a	5.079	50	2.539	3	15.237	5.079	1/100	100	50	150
33-61-b	3.790	50	1.895	3	11.370	3.790	-	-	0	0
Pas	103	-	-	-	-	0	-	-	-	-
Total	8.972	50	4.434	3	26.607	8.869			50	150

Queda clar que l'edificabilitat és lleugerament inferior i que es passa d'una capacitat de població de 269 a 150 habitants, es a dir, es provoca una disminució de 119 habitants.

## 2.5. Modificació Cinquena. Espai Lliure Privat.

Aquesta modificació és en relació a la Zona Espai Lliure Privat, de la qual la regulació de les condicions d'edificació i d'usos permesos es troba en els articles 167 i 168 de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries, que es transcriuen a continuació:

### 167. Definició

*Compren aquesta Zona els Espais Lliures Públics, destinats a la creació de jardins, parcs i similars, dedicats al esbarjo i recreo dels ciutadans.*

### 168. Tipologia Edificatòria

*En aquestes zones queden prohibides tota classe d'edificacions excepte les estrictament necessàries per a l'emmagatzematge de les eines necessàries per a la seva conservació, d'acord amb l'exposat en el punt 53 del capítol III d'aquestes NS.*

*En els Espais Lliures Privats es permetran exclusivament petits bars i instal·lacions esportives, amb un volum total edificable de 0,2 m3/m2 per unitat de zona, una ocupació màxima del 10% i una altura màxima de 5 m.*

El que es proposa amb la modificació és clarificar i incrementar els usos permesos actualment per tal de possibilitar, entre d'altres, l'obtenció de sòl o d'espai edificat per poder-hi ubicar alguns elements que formaran part de les infraestructures o serveis urbanístics que necessàriament s'han d'implantar a la UA-6 per tal de dotar-la de tots els que avui obliga la legislació urbanística.

Per això es considera necessari, mantenint l'ocupació i l'altura màximes fixades a les vigents NS, augmentar la seva edificabilitat i passar de 0,2 a 0,4 m3/m2, inferior encara a la que resultaria d'aplicar l'ocupació per l'altura permeses.

També es fixen els paràmetres de reculades mínimes que no hi estan ara a les NS.

La nova normativa urbanística, paràmetres d'edificació i règim d'usos, que es proposa per a la **Zona Espai Lliure Privat**, són els següents:

Paràmetres d'edificació		Espai lliure privat
Solar	Superfície mínima, en m2	1.500
	Façana mínima, en m	30
Ocupació màxima, en %		10
Edificabilitat, en m3/m2	Sobre terreny	0,4
	Baix terreny	-
Altura màxima	En metres	5
	En nombre de plantes	Sot+PB
Reculades mínimes, en m	Façana	3 (1)
	Mitgeres	3 (1)
Tipologia edificació		Aïllada
Índex d'intensitat d'ús		-

(1) D'aplicació només pels edificis de nova construcció.

Únics usos permesos: Bars, restaurants, instal·lacions esportives, infraestructures i serveis urbanístics.

## **2.6. Modificació Sisena. Petites infraestructures.**

Aquesta modificació consisteix únicament en assenyalar com a Infraestructures aquelles ja existents, amb les petites ampliacions dels seus àmbits per poder complir amb les cessions o passos d'accés sol·licitats per les companyies subministradores i fer possible així la necessària dotació de serveis a la UA-6.

## **3. COMPLIMENT DE L'ESTABLERT A LA LLEI 14/2000, DE 21 DE DESEMBRE, EN RELACIÓ A LA POSSIBILITAT DE MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT GENERAL**

L'article 15 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, en la seva redacció modificada per l'article 11 del Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, en relació a la vinculació al planejament urbanístic estableix:



1. Els instruments d'ordenació territorial previstos en aquesta Llei són vinculants per als instruments de planejament urbanístic en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal.

2. El planejament urbanístic ha d'adaptar-se a les determinacions fixades en els instruments d'ordenació territorial quan, a través de la revisió, el municipi exerceixi de manera plena la potestat d'ordenació, sens perjudici que aquelles determinacions s'integrin, per raó de la seva prevalença, dins de l'ordenació urbanística vigent.

3. La superació dels terminis fixats en els instruments d'ordenació territorial per a l'adaptació del planejament urbanístic només pot tenir l'efecte de legitimar la subrogació del consell insular en l'exercici de les competències municipals per fer-ne la redacció i la tramitació.

A més de l'anterior, el mateix Decret Llei 2/2012, en la seva Disposició derogatòria, deroga expressament la disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

Per tot això, malgrat les vigents Normes Subsidiàries de Capdepera no es troben adaptades al Pla Territorial de Mallorca ni a altres instruments d'ordenació territorials regulats a la Llei 14/2000, no hi ha cap inconvenient en tramitar i aprovar modificacions del planejament urbanístic general, com és la que ara es proposa.

#### **4. COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006, DE 14 DE SETEMBRE, D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES A LES ILLES BALEARS, MODIFICADA PER LA LLEI 6/2009, DE 17 DE NOVEMBRE, DE MESURES AMBIENTALS PER IMPULSAR LES INVERSIONS I L'ACTIVITAT ECONÒMICA A LES ILLES BALEARS.**

##### **4.1. Plans subjectes a avaluació ambiental estratègica.**

D'acord amb la llei 11/2006, de 14 de setembre d'avaluació d'impacte ambiental i avaluació ambiental estratègica de les Illes Balears, els plans o programes inclosos a l'Annex III han de passar avaluació ambiental estratègica.

Es diferencien els dos grups següents.

**Grup 1.** Plans que suposin ordenació del territori urbà o rural o utilització del sòl. En tot cas, tindran aquesta consideració els següents:

1. Planificació territorial:

- a. Directrius d'ordenació territorial
- b. Plans territorials insulars
- c. Plans directors sectorials

2. Planificació urbanística:

- a. PGOU i NNSS de planejament
- b. Plans parcials
- c. Plans especials
- d. La modificació, la revisió i/o l'adaptació dels instruments de planificació territorial i urbanística a què es refereix aquest grup sense perjudici del que estableix l'article 17 d'aquesta llei

**Grup 2.** Altres plans i programes

a. *Plans i programes no inclosos en els grups anteriors, que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental en les matèries següents:*

1. *Agricultura i ramaderia*
2. *Silvicultura*
3. *Aqüicultura*
4. *Pesca*
5. *Energia*
6. *Mineria*
7. *Indústria*
8. *Transport*
9. *Litoral*
10. *Gestió de residus*
11. *Gestió de recursos hídrics, incloent-hi el sanejament i la depuració*
12. *Telecomunicacions*
13. *Turisme*

b. *Els que requereixin una avaluació de conformitat amb la normativa reguladora de la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000*

c. *La modificació, la revisió i/o l'adaptació dels plans i programes a què es refereix aquest grup, sense perjudici del que estableix l'article 17 d'aquesta llei.*

#### **4.2. Qualificació de les presents modificacions.**

En aquest cas es tracta d'una modificació de Normes Subsidiàries, es a dir, una actuació inclosa en el Grup 1, apartat 2.d.

Cal dir que l'àmbit territorial objecte de modificació no està inclosa en el conjunt de terrenys que constitueixen la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000.

L'article 17 de la Llei 11/2006 esmentat en el punt anterior estableix que "*se sotmetran a avaluació ambiental estratègica els plans i programes següents, així com les seves modificacions i revisions, quan l'òrgan ambiental així ho decideixi pel fet de tenir efectes significatius sobre el medi ambient, d'acord amb el procediment que s'estableix als articles 95 a 97 d'aquesta llei:*

- a) *Els plans i programes subjectes que estableixin l'ús de zones de reduït àmbit territorial.*
- b) *Les modificacions menors en els plans i programes subjectes.*
- c) *Els plans i programes diferents dels esmentats a l'article anterior que estableixin un marc per a l'autorització futura de projectes.*

En els plànols que formen la documentació gràfica d'aquestes modificacions i en la descripció que figura en el apartat 2 d'aquesta Memòria, queda clar que les modificacions proposades tenen clarament la consideració de menors, per la qual cosa resulta del tot raonable sol·licitar a l'òrgan ambiental corresponent l'exoneració de sotmetre's a avaluació ambiental estratègica.

## **5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

### **5.1. Introducció.**

L'article 97 del Reglament de Planejament Urbanístic (RPU) relaciona els diferents documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal. A

l'esmentat article no es fa cap menció a la necessitat de comptar ni amb un programa d'actuació urbanística ni amb un estudi econòmic i financer.

Aquest és precisament un tret distintiu de les normes subsidiàries respecte els plans generals municipals d'ordenació urbana, segons l'esmentat RPU. Així, el seu article 37 estableix que les determinacions dels plans generals es desenvoluparan en una sèrie de documents, entre els quals assenyalen el programa d'actuació i l'estudi econòmic i financer. Tanmateix, tal previsió no s'estableix a l'article 96 del mateix RPU quan en ell es relacionen els documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal.

Veiem, per tant, que el RPU no exigeix expressament que les normes subsidiàries continguin un programa d'actuació ni un estudi econòmic i financer i per tant s'entenia clarament que no calia que les normes subsidiàries incloguessin aquests documents, tal com ho recollia la jurisprudència, per exemple, a la Sentència del Tribunal Suprem de 16 d'octubre de 1989.

Ara bé, altres diferents sentències han considerat que l'estudi econòmic financer sí que esdevé un document necessari sempre i quan així resulti de la naturalesa de les determinacions adoptades pels instruments de planejament general. En aquest sentit, caldria atendre a les circumstàncies concretes de cada cas que puguin requerir o no la justificació, des del punt de vista econòmic i financer, d'aquestes determinacions. Per tant, la inclusió d'aquest estudi tendria un caràcter eventual, com s'apunta a la Sentència del Tribunal Suprem de 15 de gener de 2000.

S'hauria de restringir, per tant, tal exigència a aquells supòsits en els quals el planejament inclogui, entre les seves previsions, determinacions urbanístiques que suposin, durant la seva vigència, despeses obligades per a l'Administració municipal.

Concretament, per analogia amb les previsions contingudes al RPU per als plans generals d'ordenació urbana, aquestes determinacions seran les que suposin l'execució d'obres de urbanització corresponents a l'estructura general i orgànica del territori.

El que sí resulta indiscutible és que les normes subsidiàries, a diferència dels plans generals, no han de contenir programa d'actuació. D'aquesta manera, en aquells casos en els quals les normes subsidiàries continguin un estudi econòmic i financer aquest no ha de estar lligat a cap programa d'actuació. Per això mateix, no es poden programar, en aquest moment, les inversions que es derivessin de les previsions del planejament. Aquestes inversions s'obtidrien, d'acord amb les previsions municipals anuals contingudes en els pressuposts, en funció de les disponibilitats econòmiques, i dels plans d'inversions que vagin a càrrec, totalment o parcialment, d'altres Administracions.

Així mateix, l'article 15 del Text Refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008 (TRLS/2008), dedicat a l'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, ha establert, en el seu apartat 4, que "*La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització han d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius*".

Entenem que aquesta nova revisió legal apunta en el mateix sentit que hem exposat en les consideracions respecte al tradicional estudi econòmic financer.

Es tracta en definitiva, de la necessària ponderació de les disponibilitats econòmiques com un factor rellevant que limita la discrecionalitat de que disposa l'administració o, en general, el planificador per elegir una o altra ordenació urbanística, ja que no s'ha d'optar per models territorials que, atenent els recursos existents, resulten d'impossible o molt difícil realització.

L'estudi econòmic i financer té, per tant, la finalitat d'avaluar i justificar la viabilitat econòmica de les esmentades previsions que contengui el planejament.

D'acord amb allò que s'acaba d'exposar, atès que ara es redacten per a la seva aprovació una modificació de normes subsidiàries i no un pla general, el corresponent estudi econòmic financer es limitarà a aquelles previsions urbanístiques que impliquin inversions que suposin una càrrega econòmica per a l'Ajuntament per tal de justificar la seva viabilitat.

## **5.2. Determinacions a considerar del projecte de modificacions de les NS.**

Abans d'entrar en aspectes concrets, s'ha de considerar que aquestes modificacions de les NS no suposen una alteració rellevant en l'estructura general i orgànica del territori del municipi de Capdepera, en correspondència amb les finalitats generals de les modificacions que es descriuen en aquesta Memòria.

Les modificacions no comporten, en cap cas, nous sistemes generals que esdevinguin una inversió o càrrega econòmica que hagi d'afrontar l'Ajuntament o cap organisme públic dependent del mateix.

Com ja s'ha dit anteriorment, l'objecte de les respectives modificacions és reflectir en els plànols els passos per a vianants en el seu traçat real, qualificar uns terrenys de propietat municipal com a espai lliure públic, i dividir en dues una zona urbanística actual, possibilitant la implantació d'usos d'equipament avui no permesos.

La càrrega econòmica que suposen per l'Ajuntament totes aquestes modificacions és nul·la.

## **5.3. Conclusions.**

Com s'ha exposat, aquestes modificacions no suposen una alteració en la estructura general i orgànica del terme municipal de Capdepera, en correspondència amb les seves finalitats generals i amb el manteniment i reforç del model territorial actual.

Les determinacions de les modificacions de les NS que s'han de considerar, a l'efecte de comprovar o no la seva viabilitat, no suposen cap càrrega econòmica que hagi de ser suportada per les arques municipals. Tampoc hi ha prevista cap inversió que pugui correspondre a una altra administració pública.

Per tot plegat, s'ha de concloure la plena viabilitat econòmica d'aquestes modificacions de les NS de Capdepera.

## **6. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70.TER DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL**

El TRLS/2008, a la seva Disposició addicional novena, afegeix un nou article 70.ter. a la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local, l'apartat 3 del qual estableix que *quan una alteració de la ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi la edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'haurà de fer constar en el expedient la identitat de tots els propietaris 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 utilitzat a efectes de notificacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria.*

En aquest cas s'està davant una modificació que suposa una alteració de la ordenació urbanística vigent, efectuada fora del marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, que suposa increment d'edificabilitat i també modifica els usos del sòl.

Per aquest motiu, malgrat que les variacions són de poca importància, ha de constar en el expedient la relació de propietaris o de titulars d'altres drets reals que estableix l'article 70.ter esmentat.

## **7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

### **7.1. Manament legal.**

L'article 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, modificat per la Disposició final dotzena de la llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, en relació a l'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, en els seus punts 4 i 5 estableix el següent:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

### **7.2. Qualificació de les modificacions i necessitat de l'ISE.**

Les modificacions de les NS proposades no suposen en si mateixes actuacions de nova urbanització, de reforma o de renovació de la urbanització, i tampoc actuacions de dotació, segons les definicions de l'esmentat RDL 2/2008 i tampoc de les definicions de la Llei 7/2012.

Com s'ha dit en diverses ocasions anteriors d'aquesta Memòria, les modificacions que es proposen afecten un àmbit de sòl urbà, que compta amb aquesta classificació al menys des de l'any 1986, dotat dels serveis exigits en el seu pla parcial, i que en el seu dia s'hauran de completar les xarxes de serveis urbanístics, per mandat legal.

Les modificacions que es proposen no alteren, ni en major ni en menor grau, el deure municipal existent de mantenir els espais i infraestructures públiques, per la qual cosa no alteren tampoc l'actual grau de sostenibilitat econòmica del planejament

### **7.2. Informe de seguiment de l'activitat de l'execució urbanística.**

Malgrat no correspon al planejament fer aquest advertiment, es recorda que l'article 15.5 del RDL 2/2008 estableix el següent:

*“Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

*Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*

*El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.”*

Palma de Mallorca, 26 de gener de 2015

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte.

Ajuntament de Capdepera

MODIFICACIONS 3/2013 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE CAPDEPERA, EN RELACIÓ A La UNITAT D'ACTUACIÓ UA-6 COSTA DE CANYAMEL

RESUM EXECUTIU ESTABLERT A L'ARTICLE 11.3 DEL TRLS/2008

GENER DE 2015

# MODIFICACIONS 3/2013 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE CAPDEPERA, EN RELACIÓ A La UNITAT D'ACTUACIÓ UA-6 COSTA DE CANYAMEL

## RESUM EXECUTIU ESTABLERT A L'ARTICLE 11.3 DEL TRLS/2008

### 1. INTRODUCCIÓ

Com s'expressava a l'exposició de motius de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, i es recull en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl (TRLRS/2008), els procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques tenen una transcendència capital, que desborda amb molt el pla estrictament sectorial, per a la seva incidència en el creixement econòmic, en la protecció del medi ambient i en la qualitat de vida.

Per això, la Llei assegura uns estàndards mínims de transparència, de participació ciutadana real i no merament formal, i d'avaluació i seguiment dels efectes que tenen els plans sobre l'economia i el medi ambient.

En línia amb l'anterior, l'article 11 del TRLRS/2008, que tracta de la publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística, estableix a l'apartat 3 el següent:

*En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems:*

- a) Delimitació dels àmbits en el que l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i l'abast de la dita alteració.*
- b) En el seu cas, els àmbits en els que es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la dita suspensió.*

En general, un resum és una representació abreviada i precisa del contingut d'un document, una breu redacció que recull les idees principals d'un text i que exposa breument els seus punts essencials. Un resum executiu expressiu dels extrems esmentats abans seria un resum dels documents, gràfics i escrits, de la modificació de les NS que tingués força executiva.

Atès que l'article 11 del TRLRS/2008 disposa que el resum executiu ha de ser exposat al públic juntament amb la documentació que constitueix la nova ordenació urbanística o l'alteració de l'existent, però no estableix que sigui objecte d'aprovació – de la mateixa manera que l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, que s'exposa al públic però no mereix aprovació – sembla contradictori el qualificatiu d'executiu atorgat al dit resum.

Per altra banda, es pot córrer el perill que els ciutadans, a l'hora de consultar la documentació exposada, no vagi més allà o no s'interessi en la seva consulta més que del resum, i que la presència d'aquest tenguí un efecte contrari al desitjat, que és el màxim grau d'informació pública. Per això cal recordar que no hi podrà trobar tota la informació necessària per conèixer l'abast de les modificacions de les NS proposades i es recomana per tant la consulta de la totalitat de plànols, normativa i memòries que formen la documentació aprovada inicialment i en fase de tramitació.



## **2. ÀMBIT I ABAST DE LES MODIFICACIONS.**

L'àmbit en el que es modifica l'ordenació vigent és el de la UA-6 Costa de Canyamel, que coincideix amb el de l'antic pla parcial del mateix nom que propicià la seva urbanització .

L'abast de l'alteració que suposen les modificacions proposades és el que es descriu a la Memòria i que de forma resumida és:

### **2.1. Modificació Primera. Reajustament vials per a vianants.**

El motiu d'aquesta primera modificació resulta de comparar els plànols de les vigents NS/86 amb els de l'antic pla parcial, l'aprovació del qual va permetre el desenvolupament de la Urbanització Costa de Canyamel, i amb el plànol cadastral que recull de manera fidedigna l'estructura parcel·laria de tot l'àmbit de la UA-6, es pot observar que els passos per a vianants previstos inicialment i que la majoria d'ells existeixen físicament, no coincideixen en la seva ubicació amb els assenyalats en els plànols de les NS/86. Es tracta sens dubte d'un error de grafisme a l'hora de redactar les NS que s'ha detectat per comparació amb el plànol cadastral utilitzat per assignar les quotes d'urbanització per a la dotació dels serveis urbanístics dels quals està mancada la dita UA-6.

Per aquest motiu es representen en els nous plànols d'ordenació els passos per a vianants en la seva ubicació correcta, amb una incidència mínima amb l'ordenació de l'àmbit de la UA.

### **2.2. Modificació Segona. Canvi de qualificació de sòl amb ús residencial a espai lliure públic.**

El que motiva la segona modificació és la constatació de què les condicions topogràfiques d'una sèrie de parcel·les de sòl lucratiu de titularitat municipal dificulten enormement la seva hipotètica edificació sense suposar un molt negatiu impacte visual, a més de les dificultats d'ordre constructiu i inclou els riscos que suposaria edificar.

Les parcel·les en qüestió s'ubiquen en el límit oest de la UA, a la zona més alta i de difícil accés.

Per aquest motiu l'Ajuntament ha decidit canviar la qualificació de les esmentades parcel·les i passar-les de tenir la qualificació de Zona 33·13 a la d'Espai Lliure Públic.

Això suposa, aproximadament, les següents disminucions:

- 18.598 m2 de sòl edificable
- 11.160 m2 d'edificació
- 27 habitatges
- 81 habitants potencials

Com s'ha dit abans, aquesta modificació també suposa un augment de sòl destinat a Espai Lliure Públic d'uns 18.598 m2.

Cal dir també que es qualifiquen uns 130 m2 de sòl per a Infraestructures de Telecomunicacions, en un indret on ja existeixen aquests tipus d'instal·lacions.

### **2.3. Modificació Tercera. Zona E, Equipament en General.**

Entrant a la antiga urbanització Costa de Canyamel, que avui constitueix l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA-6 a les NS de Capdepera, la primera parcel·la a la dreta està assenyalada amb el codi E, el qual correspon a la qualificació de Equipament en General. Les condicions d'edificació i el règim d'usos d'aquesta zona estan regulats en els articles 162 al 166 de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries vigents.

Resulta estrany que en una zona anomenada EQUIPAMENT EN GENERAL que només es permeti l'ús Docent, a més d'alguns altres però sempre com a complementaris del Docent.

L'Ajuntament considera necessari modificar la qualificació de part de la Zona EQUIPAMENT EN GENERAL per qualificar-la com a Espai Lliure Públic, així com modificar les condicions d'edificació dels terrenys que mantindran la qualificació de EQUIPAMENT EN GENERAL, segons la zonificació que es pot veure també en el plànol d'ordenació PO-01. Aproximadament són 1.400 m2 de terreny que mantindrà la qualificació d'equipament.

El motius que justifiquen la dita modificació són de caràcter ambiental i econòmic.

Una densa vegetació arbòria que cobreix la totalitat de la parcel·la municipal, la qual es considera convenient, al menys en part, preservar.

Per altra banda, en la redacció del projecte per a la dotació de serveis urbanístics al conjunt de la UA-6 s'ha constatat que l'electrificació de l'actual parcel·la destinada a equipament, per la seva superfície i per l'aplicació del reglament de baixa tensió, suposaria una despesa inassolible, ja que seria necessari una modificació o substitució de la xarxa exterior a la UA-6 i de gran longitud, la qual cosa no seria així si la superfície de sòl destinat a equipament no superés els 1.400 m2.

#### **2.4. Modificació Quarta. Divisió de la Zona 33·61 en dues.**

Els motius de la quarta modificació té a veure amb la Zona 33·61 i afecta al seu àmbit territorial ja que es proposa dividir-lo en dues zones diferents, la **33·61·a** i la **33·61·b**, mantenint en cada una d'elles els mateixos paràmetres d'edificació que té l'actual Zona 33·61 i modificant només el seu règim d'usos.

En les vigents NS, el fet principal és que es destina a l'ús d'habitatge només les plantes altes dels edificis i només a les plantes baixes els usos comercial i restauració, com es pot observar en el apartat 1.4 anterior. En relació a aquest fet l'Ajuntament considera convenient, per un lloc admetre només l'ús d'habitatge en una de les noves zones, la **33·61·a**, però a les dues plantes edificables, i a l'altra nova zona, la **33·61·b**, admetre només usos d'equipament també a les dues plantes edificables.

D'aquesta manera s'amplia el tipus d'equipament, possibilitant la implantació d'usos necessaris per cobrir les necessitats que provoca l'augment de població de la zona, tant de residents fixes com de temporada i que a les vigents NS no estan permesos.

Es proposa l'obertura d'un vial per a vianants que, amés de la seva funció específica, separarà els terrenys amb diferent qualificació, el qual s'haurà de executar i cedir per part de la propietat dels terrenys.

#### **2.5. Modificació Cinquena. Espai Lliure Privat.**

Aquesta modificació és en relació a la Zona Espai Lliure Privat, de la qual la regulació de les condicions d'edificació i d'usos permesos es troba en els articles 167 i 168 de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries.

El que es proposa amb la modificació és clarificar i incrementar els usos permesos actualment per tal de possibilitar, entre d'altres, l'obtenció de sòl o d'espai edificat per poder-hi ubicar alguns elements que formaran part de les infraestructures o serveis urbanístics que necessàriament s'han d'implantar a la UA-6 per tal de dotar-la de tots els que avui obliga la legislació urbanística.

Per això es considera necessari, mantenint l'ocupació i l'altura màximes fixades a les vigents NS, augmentar la seva edificabilitat i passar de 0,2 a 0,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, inferior encara a la que resultaria d'aplicar l'ocupació per l'altura permeses. També es fixen els paràmetres de reculades mínimes que no hi estan ara a les NS.

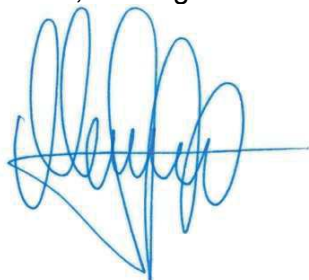
## **2.6. Modificació Sisena. Petites infraestructures.**

Aquesta modificació consisteix únicament en assenyalar com a Infraestructures aquelles ja existents, amb les petites ampliacions dels seus àmbits per poder complir amb les cessions o passos d'accés sol·licitats per les companyies subministradores i fer possible així la necessària dotació de serveis a la UA-6.

## **3. DE LA SUSPENSÍO DE L'ORDENACÍO O DELS PROCEDIMENTS D'EXECUCÍO O D'INTERVENCIÓ URBANÍSTICA I DURACÍO DE LA SUSPENSÍO**

Les modificacions proposades suposen la suspensió de l'ordenació i dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística en l'àmbit que és objecte de la modificació segona i en l'actual Zona 33·61.

Palma, 26 de gener de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line extending to the right.

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte