



MP Nº 5 DE LES NS D'ARTÀ PER A L'ESTABLIMENT DE
NOUS PARÀMETRES EDIFICATORIS PER A EQUIPAMENTS
COMUNITARIS DE TITULARITAT PÚBLICA SITUATS
EN ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Setembre 2022

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació fe804e6024a4472282f98e93c3866f80001

Url de validació <https://seu.arta.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre sortida: SALID 2023/105 - Data Registre: 11/01/2023 10:47:17 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	5
3	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	7
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017, EL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA I EL PLANEJAMENT VIGENT	9
5	CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	11
6	ESTUDI D'ALTERNATIVES	12
7	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ	13
8	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	14
9	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	15
10	RESUM EXECUTIU	16
11	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	19
	ANNEX I. NORMATIVA	20

1 ANTECEDENTS

L'ordenació urbanística del Terme Municipal d'Artà està regulada per les vigents Normes Subsidiàries de Planejament d'àmbit municipal, aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme de 28/05/2010. Posteriorment, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 30 d'octubre de 2015, va prendre l'acord de donar la seva conformitat al contingut del text refós i donar per complimentades les prescripcions imposades en el referit acord d'aprovació definitiva (BOIB 167, 12 de novembre de 2015).

El sistema d'equipaments comunitaris actualment és el regulat pels articles 108 i 109 de les NS:

“Art. 108. Definició, règim i classes del sistema d'equipaments comunitaris

1. Els sistemes urbanístics d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei del municipi i que així queden qualificats als corresponents plànols d'ordenació d'aquestes NS i aquells que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit.

La titularitat dels equipaments podrà ser pública o privada. Els solars destinats a equipament podran ser subjecte d'expropiació si els titulars no els dediquen als usos previstos en aquest article.

A part dels equipaments previstos en les NS, la iniciativa particular podrà instal·lar en les diferents zones d'edificació aquells serveis privats que siguin del seu interès, sempre que acompleixin la normativa pròpia de cada zona.

2. Els equipaments comunitaris, segons la seva funció, poden ser dels següents tipus:

- a. Sociocultural (EC-SC)*
- b. Docent (EC-DO)*
- c. Assistència social (EC-AS)*
- d. Administratiu – institucional (EC-AI)*
- e. Esportiu (EC-ES)*
- f. Seguretat (EC-SE)*
- g. Sanitari (EC-SA)*
- h. Recreatiu i espectacles (EC-RE)*
- i. Funerari (EC-FU)*
- j. Proveïment (EC-PR)*

El règim d'usos del sistema d'equipament comunitari serà l'enunciat a l'article 77 d'aquesta normativa.

Així mateix s'admetrà l'ús d'infraestructures i serveis als terrenys destinats a equipaments comunitaris sempre i quan sigui compatible amb l'equipament existent o previst.

En els equipaments comunitaris que s'indiquen als plànols d'ordenació amb les sigles EC, sense especificar un tipus d'equipament concret, es podrà mantenir o implantar qualsevol tipus d'equipament comunitari o sistema urbanístic en general, sempre i quan sigui compatible amb els usos de la zona.

Per altra banda, s'especifiquen en els plànols d'ordenació els diferents tipus d'equipament comunitari quan aquests es destinen o s'hagin de destinar en el futur al concret tipus d'equipament que s'assenyala.”

“Art. 109. Condicions generals de les edificacions dels equipaments comunitaris

L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situï.

Depenent del tipus d'ordenació de l'edificació on s'implantin o s'ampliïn els equipaments s'estableixen els diferents paràmetres aplicables per a les edificacions:

- a. Per a zones d'edificació contínua els paràmetres aplicables seran els corresponents a la zona on es situa el nou equipament.
- b. Per a zones d'edificació aïllada s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:

EQUIPAMENTS

EDIFICACIÓ	<i>Ocupació</i>	50%
	<i>Edificabilitat</i>	1,00 m ² /m ²
ALÇADES	<i>Alçada reguladora</i>	8,00 m
	<i>Alçada total</i>	10,00 m
	<i>Número plantes</i>	PB + P1
DISTÀNCIES A LLINDES	<i>A vies i espais públics</i>	3 m
	<i>A laterals</i>	3 m
	<i>A fons</i>	3 m
JARDÍ	<i>Percentatge de jardí</i>	30%"

Actualment, la Colònia Sant Pere només disposa d'un sòl equipament esportiu, el poliesportiu municipal Cap Ferrutx, situat a la parcel·la cadastral 3986923ED2938N (1.252 m²). Es tracta d'un petit equipament que, segons dades de cadastre compta amb un petit edifici de 223 m² amb un porxo de 20m² addicionals (que suposen una ocupació del 19,4%) i una pista de bàsquet a l'aire lliure, que té una extensió de 1.004 m² i ocupa, per tant, la pràctica totalitat de la resta de la superfície de la parcel·la.



Figura 1. Fotografia de la pista de l'actual pista de bàsquet i de l'equipament esportiu

2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La proposta de modificació neix de la voluntat per part de l'Ajuntament de cobrir la pista de l'equipament esportiu municipal Cap Ferrutx, localitzat a la Colònia de Sant Pere per tal de satisfer les necessitats de la població, de manera que es pugui fer ús d'aquesta durant tot l'any, amb activitats regulars, independentment de les inclemències meteorològiques.

No obstant, donat que aquest equipament està ubicat en una zona d'edificació aïllada i, en base a l'apartat b de l'article 109, el fet que l'ocupació màxima permesa sigui el 50% fa inviable la cobertura de la pista de bàsquet ja que no s'ajustaria als paràmetres exigits en el planejament vigent. L'actuació de cobertura tampoc compliria amb els paràmetres de reculada a límit de parcel·la, o enjardinament mínim de la parcel·la. Finalment, cal afegir que els actuals paràmetres d'altura reguladora i altura màxima resulten insuficients per a cobrir un espai de les dimensions del poliesportiu de Cap Ferrutx.

Atès que aquestes limitacions poden donar-se també en altres casos, l'objectiu d'aquesta modificació és flexibilitzar els paràmetres edificatoris per a aquells equipaments comunitaris de titularitat pública situats en zones d'edificació aïllada i en parcel·les de reduïda dimensió, que ja existeixin en el moment que s'aprovi la present modificació.

La modificació de paràmetres, amb la limitació a parcel·les inferiors a 2.000m², afecta a més del Poliesportiu, a l'Estació de Bombers localitzada al nucli d'Artà i a les Oficines municipals i Centre de Dia de persones majors de la Colònia de Sant Pere.

Per altra banda, la modificació proposa incloure la obligatorietat d'instal·lar, en cobertes lleugeres no transitables amb una superfície superior a 200 m², plaques de generació d'energia solar fotovoltaica.

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, d'urbanisme de les Illes Balears*).

El concepte de **revisió** està determinat a l'article 170 del Reglament que entre d'altres aspectes estableix: "*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, 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 preveu un canvi en els paràmetres edificatoris establerts per als equipaments públics d'ús comunitari en zones d'edificació aïllada. Es tracta, per tant, d'un canvi o modificació puntual que en cap cas suposa una alteració del model territorial present.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació ve donada perquè, actualment, la Colònia de Sant Pere, només compta amb un sol equipament esportiu descobert, que no permet realitzar activitats esportives de forma regular, havent de condicionar les activitats i la pràctica esportiva les condicions meteorològiques.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat, perquè es tracta d'un objectiu estratègic per a l'interès general en termes de salut i qualitat de vida dels habitants d'aquest nucli urbà.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual de planejament és l'eina adequada per a adaptar el planejament a les necessitats reals i funcionals del municipi. És oportú realitzar aquesta modificació amb la finalitat de facilitar l'accés i la continuïtat de les activitats esportives i fomentar un estil de vida saludable.

3 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 del reglament s'inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

“Article 171

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

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.”

La present modificació inclou els continguts mínims prevists a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita determinacions objecte de modificació, establint els canvis en s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les normes precedents. S'incorpora la documentació ambiental i, en canvi, es descarta la necessitat d'un estudi de la mobilitat generada i d'un informe de sostenibilitat econòmica, ja que la proposta no suposa canvis o costos que ho requereixin.

A continuació s'inclou una relació de les disposicions del reglament que podrien afectar la modificació.

A l'article 43 es tracta sobre els sistemes generals i la seva obtenció.

“Article 43

Sistemes generals i locals

*1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, **per als equipaments comunitaris** i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és*

d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable.

3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 94 de la LOUS. Si és necessari avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'article esmentat no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, supòsit en el qual l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.”

A l'article 59 del Reglament es preveu l'ús dotacional que és objecte d'aquesta modificació: l'equipament esportiu.

“Article 59

Regulació dels usos

(...)

4.5. Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els usos detallats següents: (...)

d) Ús d'equipaments: és el que comprèn els usos integrats per distintes activitats com les de formació, l'assistencial o l'administrativa, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'equipaments següents:

(...)

- L'ús esportiu, que comprèn les activitats destinades a la pràctica esportiva de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

(...).

4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017, EL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA I EL PLANEJAMENT VIGENT

A continuació s'inclouen les principals determinacions de la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears, així com de la normativa territorial, sectorial i urbanística que condicionen la redacció de la modificació puntual.

Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears

La LUIB estableix, en l'article 59, les determinacions per a la modificació dels instruments de planejament urbanístic:

“Article 59.

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

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 adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) Han d'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) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
- d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.
- e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

Pla Territorial de Mallorca

El PTI de Mallorca en la seva norma 18 regula el règim d'usos dels equipaments:

“Norma 18. Règim d'usos dels equipaments (AP)

1. Equipaments sense construcció

(...)

2. Resta d'equipaments

a. Ús prohibit a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), àrees naturals d'especial interès (ANEI) i àrees de protecció territorial (APT).

b. Ús condicionat a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), a les àrees de prevenció de riscos (APR), a les àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG), amb els requisits addicionals següents:

(...)

4) Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

(...)”

Plans Directors Sectorials




La present modificació puntual no es veu afectada pel planejament sectorial.

Normes subsidiàries vigents

El planejament vigent regula els sistemes d'equipaments comunitaris en els seus articles 108 i 109, tal i com se citen a l'apartat 1. *Antecedents* del present document.

5 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

La inclusió d'una nova proposta de paràmetres per als equipaments comunitaris situats en zones d'edificació aïllada i parcel·la inferior a 2.000m², té afectació sobre els equipaments següents:

<p>Poliesportiu Cap Ferrutx</p> <p>Nucli: Colònia de Sant Pere Sup: 1.874 m² Ref. Cadastral: 3986923ED2938N</p> <p>Titularitat: Ajuntament d'Artà</p> 	<p>Parc Bomberts d'Artà</p> <p>Nucli: Artà Sup: 1.270 m² Ref. Cadastral: 0943403ED3904S</p> <p>Titularitat: Consell de Mallorca</p> 	<p>Oficines municipals i Centre de Dia</p> <p>Nucli: Colònia de Sant Pere Sup: 509 m² i 586 m² Ref. Cadastral: 3887403ED2938N 3887401ED2938N</p> <p>Titularitat: Ajuntament d'Artà</p> 
--	---	---

A més, es proposen els següents criteris:

- Que l'aplicació de paràmetres edificatoris menys restrictius estigui sempre motivada per motius de necessitat funcional i que vagi a favor de l'interès general.
- Que no suposi cap impacte significatiu sobre el medi ambient, sobre el paisatge o sobre el teixit urbà preexistent.
- Que no suposi cap perjudici per a les propietats veïnes, ni cap benefici a títol particular.

L'objectiu principal de la modificació d'aquests paràmetres és el d'adaptar la normativa vigent a les necessitats funcionals dels equipaments comunitaris preexistents del municipi, especialment d'aquells situats en parcel·les de petita dimensió; sempre a favor de l'interès general.

6 ESTUDI D'ALTERNATIVES

Es plantegen les següents alternatives:

- a. **Alternativa 0** (o manteniment de la situació actual). En cas de no dur-se a terme la modificació puntual, la cobertura de l'actual pista de bàsquet no seria viable, ja que no s'ajustaria a dret.
- b. **Alternativa 1** (o alternativa proposada). Admissió d'una ocupació del 75% i increment de les alçades reguladores i totals únicament en zones d'edificació aïllada amb equipaments comunitaris preexistents de titularitat pública, sempre en parcel·les inferiors a 2.000 m². Es mantenen les reculades, i es permet la reducció de la superfície mínima destinada a jardí fins al 5%.

Inclusió de criteris de necessitat funcional a favor de l'interès general, sempre que no suposin impactes significatius sobre el medi ambient, sobre el paisatge o sobre el teixit urbà preexistent, ni tampoc perjudicis per a les propietats veïnes, ni beneficis a títol particular.

- c. **Alternativa 2**. Delimitació i qualificació d'un nou sòl dotacional per a la implantació de l'ús esportiu.

El manteniment de la situació actual (Alternativa 0) no es contempla com una opció adequada ja que no respon a les necessitats funcionals de l'equipament i no dona resposta a l'objectiu de la modificació.

Per altra banda, l'alternativa 2 no es considera adequada ja que suposa la construcció d'un nou equipament, el consum i transformació de nou sòl, la duplicitat d'infraestructures, i el consegüent cost econòmic de construcció i de manteniment per a la hisenda municipal, el qual no és sostenible per a un nucli amb una població tan reduïda. Cal tenir en compte també l'impacte paisatgístic i ambiental d'aquesta proposta en el nucli.

En base a l'anterior, es conclou que l'Alternativa 1 és la més adequada, ja que permet donar resposta a les necessitats funcionals de l'equipament. Així mateix, després d'un anàlisi en detall de les parcel·les qualificades com Equipaments Comunitaris del municipi, s'ha arribat a la conclusió que amb l'establiment del criteri de la inferioritat de les parcel·les de 2.000 m², les quals han de ser preexistents i de titularitat pública, s'afecta únicament a 3 parcel·les entre les que hi ha el Poliesportiu objecte de la modificació.

7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

L'ORDENACIÓ VIGENT

Les NS vigents d'Artà regulen les condicions generals de les edificacions dels equipaments comunitaris en l'article 109:

“Art. 109. Condicions generals de les edificacions dels equipaments comunitaris

L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situï.

Dependent del tipus d'ordenació de l'edificació on s'implantin o s'ampliïn els equipaments s'estableixen els diferents paràmetres aplicables per a les edificacions:

- a. *Per a zones d'edificació contínua els paràmetres aplicables seran els corresponents a la zona on es situa el nou equipament.*
- b. *Per a zones d'edificació aïllada s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:*

EQUIPAMENTS

EDIFICACIÓ	Ocupació	50%
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²
ALÇADES	Alçada reguladora	8,00 m
	Alçada total	10,00 m
	Número plantes	PB + P1
DISTÀNCIES A LLINDES	A vies i espais públics	3 m
	A laterals	3 m
	A fons	3 m
JARDÍ	Percentatge de jardí	30%

L'ORDENACIÓ PROPOSADA

Es proposa la modificació de l'article 109 de manera (i) que quedin ben definits els supòsits per els quals queda justificada l'exoneració dels paràmetres edificatoris generals per a equipaments comunitaris en zones d'edificació aïllada i (ii) que es defineixin nous paràmetres a aplicar que permetin donar resposta a les necessitats funcionals dels equipaments públics preexistents.

L'article 109 durà el títol “condicions de les edificacions dels equipaments comunitaris i, a les actuals condicions generals, s'hi afegiran noves condicions específiques:

Per als equipaments comunitaris de titularitat pública en zones d'edificació aïllada amb edificis o instal·lacions preexistents en el moment de la Modificació Puntual nº5 de planejament, i en parcel·les inferiors a 2.000 m², s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:

EQUIPAMENTS

EDIFICACIÓ	Ocupació	75%
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²
ALÇADES	Alçada reguladora	9,00 m
	Alçada total	12,00 m
	Número plantes	PB + P1

<i>DISTÀNCIES A LLINDES</i>	<i>A vies i espais públics</i>	<i>3 m</i>
	<i>A laterals</i>	<i>3 m</i>
	<i>A fons</i>	<i>3 m</i>
<i>JARDÍ</i>	<i>Percentatge de jardí</i>	<i>5%</i>

Els equipaments comunitaris podran cobrir les seves cobertes amb plaques de generació solar fotovoltaica, les quals serà obligatori instal·lar en cobertes lleugeres no transitables amb una superfície superior a 200 m², i en la resta serà recomanable.

8 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

La modificació proposada, per tant, suposa els següents canvis a la documentació de les NS.

- Canvis a la cartografia: No se'n contemplen.
- Canvis a la normativa: Es preveu un canvi en el redactat de l'article 109 de les NS vigents.

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

L'article 70 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.”

Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

“5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.”

La parcel·la del C/ dels Vivers nº 30, directament afectada per la present modificació puntual i amb referència cadastral 3986923ED2938N, és de titularitat pública i pertany a l'Ajuntament d'Artà.



Figura 2. Mapa cadastral i localització de la parcel·la 23 del polígon 39869 (<https://www1.sedecatastro.gob.es>)

Les altres parcel·les afectades, el Parc de Bombers (amb referència cadastral 0943403ED3904S) és titularitat del Consell de Mallorca i les Oficines municipals i Centre de Dia (amb referència cadastral 3887403ED2938N i 3887401ED2938N) són titularitat de l'Ajuntament d'Artà.

10 RESUM EXECUTIU

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, estableix en el seu article 39 punt 2 el següent:

“Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

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.”

Així mateix, l'article 82 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca*, 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.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

L'objectiu principal de la modificació d'aquests paràmetres és el d'adaptar la normativa vigent a les necessitats funcionals dels equipaments comunitaris preexistents del municipi, especialment d'aquells situats en parcel·les de petita dimensió, inferiors a 2.000m², com és el cas de l'equipament esportiu del carrer Vivers, a la Colònia de Sant Pere, per tal que es permeti cobrir la pista i donar resposta així a les necessitats dels residents per a que puguin fer-ne ús en qualsevol moment, amb independència de les inclemències meteorològiques .

La proposta modifica el redactat de l'article 109 de les normes, mitjançant la incorporació d'uns nous paràmetres edificatoris per a aquells equipaments que compleixin els criteris següents:

- (i) Edificacions o instal·lacions existents en el moment de la modificació puntual nº5.
- (ii) Situades en zona d'edificació aïllada.
- (iii) De titularitat pública.
- (iv) Situades en parcel·les inferiors a 2.000m²

Normativa vigent.

“Art. 109. Condicions generals de les edificacions dels equipaments comunitaris
L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situï.
Depenent del tipus d'ordenació de l'edificació on s'implantin o s'ampliïn els equipaments s'estableixen els diferents paràmetres aplicables per a les edificacions:

- a. Per a zones d'edificació contínua els paràmetres aplicables seran els corresponents a la zona on es situa el nou equipament.
- b. Per a zones d'edificació aïllada s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:

EQUIPAMENTS

EDIFICACIÓ	Ocupació	50%
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²
ALÇADES	Alçada reguladora	8,00 m
	Alçada total	10,00 m
	Número plantes	PB + P1
DISTÀNCIES A LLINDES	A vies i espais públics	3 m
	A laterals	3 m
	A fons	3 m
JARDÍ	Percentatge de jardí	30%

Ordenació proposada.

A la redacció actualment vigent de l'article 109, s'hi afegiran noves condicions específiques:

Per als equipaments comunitaris de titularitat pública en zones d'edificació aïllada amb edificis o instal·lacions preexistents en el moment de la Modificació Puntual nº5 de planejament, i en parcel·les inferiors a 2.000 m², s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:

EQUIPAMENTS

EDIFICACIÓ	Ocupació	75%
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²
ALÇADES	Alçada reguladora	9,00 m
	Alçada total	12,00 m
	Número plantes	PB + P1
DISTÀNCIES A LLINDES	A vies i espais públics	3 m
	A laterals	3 m
	A fons	3 m
JARDÍ	Percentatge de jardí	5%

Els equipaments comunitaris podran cobrir les seves cobertes amb plaques de generació solar fotovoltaica, les quals serà obligatori instal·lar en cobertes lleugeres no transitables amb una superfície superior a 200 m², i en la resta serà recomanable.

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Les parcel·les afectades per l'àmbit de la modificació són les següents:

Poliesportiu Cap Ferrutx Nucli: Colònia de Sant Pere Sup: 1.252 m ²	Parc Bomberts d'Artà Nucli: Artà Sup: 382 m ²	Oficines municipals i Centre de Dia Nucli: Colònia de Sant Pere Sup: 272 m ² i 586 m ²
---	---	---

Ref. Cadastral:
3986923ED2938N

Titularitat:
Ajuntament d'Artà



Ref. Cadastral:
0943403ED3904S

Titularitat:
Consell de Mallorca



Ref. Cadastral:
3887403ED2938N
3887401ED2938N

Titularitat:
Ajuntament d'Artà



11 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

Al present document de la Modificació Puntual del planejament urbanístic s'adjunta la documentació per a la seva Avaluació Ambiental Estratègica simplificada. Ateses les característiques de la modificació, no es contemplen canvis en les NS que afectin la cartografia vigent.

El present document, per a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual nº5 de les NS d'Artà, ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL.

L'equip redactor està integrat per:

- **Aina Soler Crespí**, arquitecta i directora del treball.
- **Margalida Mestre Morey**, geògrafa.
- **Alejandro Pilares García**, geògraf.
- **Francisca Balle Llabrés**, ambientòloga.

Palma, a 27 de setembre de 2022,



Aina Soler Crespí

En nom i representació de l'equip redactor,

ANNEX I. NORMATIVA**Art. 109. Condicions de les edificacions dels equipaments comunitaris**

L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situï.

Depenent del tipus d'ordenació de l'edificació on s'implantin o s'ampliïn els equipaments s'estableixen els diferents paràmetres aplicables per a les edificacions:

- Per a zones d'edificació contínua els paràmetres aplicables seran els corresponents a la zona on es situa el nou equipament.
- Per a zones d'edificació aïllada s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:
-

EQUIPAMENTS

EDIFICACIÓ	Ocupació	50%
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²
ALÇADES	Alçada reguladora	8,00 m
	Alçada total	10,00 m
	Número plantes	PB + P1
DISTÀNCIES A LLINDES	A vies i espais públics	3 m
	A laterals	3 m
	A fons	3 m
JARDÍ	Percentatge de jardí	30%

Per als equipaments comunitaris de titularitat pública en zones d'edificació aïllada amb edificis o instal·lacions preexistents en el moment de la Modificació Puntual nº5 de planejament, i en parcel·les inferiors a 2.000 m², s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:

EQUIPAMENTS

EDIFICACIÓ	Ocupació	75%
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²
ALÇADES	Alçada reguladora	9,00 m
	Alçada total	12,00 m
	Número plantes	PB + P1
DISTÀNCIES A LLINDES	A vies i espais públics	3 m
	A laterals	3 m
	A fons	3 m
JARDÍ	Percentatge de jardí	5%

Els equipaments comunitaris podran cobrir les seves cobertes amb plaques de generació solar fotovoltaica, les quals serà obligatori instal·lar en cobertes lleugeres no transitables amb una superfície superior a 200 m², i en la resta és recomanable.