



EXCM. AJUNTAMENT DE LLOSETA

---



---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO DE LLOSETA RELATIVA A LA ORDENACION DE  
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-15**

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA Y NORMAS URBANÍSTICAS**

Aprobación inicial

**INDICE**

**I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 01.- ANTECEDENTES
- 02.- ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 03.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.1.- General
  - 3.2.- De la conveniencia y oportunidad
  - 3.3.- Acreditación del interés público
- 04.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN
  - 4.1.- Justificación y alcance de la modificación
  - 4.2.- Naturaleza
  - 4.3.- Vigencia
- 05.- CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN
- 06.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE
- 07.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 08.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 09.- ESTUDIOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- 10.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

**II.- NORMAS URBANÍSTICAS**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento de Lloseta fueron aprobadas definitivamente por la sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares con fecha de 16 de septiembre de 1988.

Estas NNSS han tenido, desde entonces, diversas modificaciones aprobadas por la CIU el 28.05.92 y el 15.11.96. La adaptación de las NNSS de planeamiento de Lloseta a las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), Ley 6/1999 de 3 de abril de 1999, permitió, de acuerdo a su artículo 4, que con posterioridad a la adaptación del planeamiento se aprobaran por el CIM 16 modificaciones puntuales entre el 15.11.96 y el 13.12.04.

Actualmente, la situación urbanística del planeamiento vigente es el siguiente:

Descripción	fecha aprobación definitiva	publicación BOIB por el Consell de Mallorca	
Normas Subsidiarias	19.09.88	nº 132	03.11.88
Texto Refundido 1992	28.05.92	nº 79	02.07.92
Modificación a las NNSS nº 01/95	27.03.96		
Texto refundido de las NNSS	15.11.96	nº 1	02.01.97
Modificación a las NNSS nº 02/95	01.04.97		
Norma complementaria relativa a la adecuación al decreto 02//1996 sobre la regulación de la capacidad de población de las NNSS del T.M. de Lloseta	08.07.97	nº 96	02.08.97
Modificación a las NNSS nº 01/97 "Subsanación, deficiencias y delimitación "P-3"	20.02.98	nº 43	31.03.98
Modificación a las NNSS nº 02/97 " Ubicada en la unidad de actuación "U3", "Teatro de Lloseta"	22.05.98	nº 87	04.07.98
Adaptación de las NNSS a las DOT, L.6/99,			
Adaptación de las NNSS a la Regulación del Suelo Rústico RSR L6/97			
Adaptación de las NNSS al Régimen del Suelo y Valoraciones RSV L6/98.			
Adaptación de las NNSS al Plan Director Sectorial de Pedreras PDSP D. 61/99			
Adaptación de las NNSS al Plan Director Sectorial de Canteras PDSC D. 87/98	16.05.02	nº 97	13.08.02
Modificación a las NNSS nº 01/01 mod de las unidades de actuación U1, U3 y U4	19.09.02	nº 123	12.10.02
Modificación a las NNSS nº 02/01 mod. de la unidad de actuación U-2	14.06.02	nº 91	30.07.02
Modificación a las NNSS nº 01/02 mod. de la unidad de actuación U-11	23.01.03	nº 24	20.02.03
Modificación a las NNSS nº 02/02 mod. ámbito Polígono Industrial P-4	20.02.03	nº 37	20.03.03
Modificación a las NNSS nº 03/02 adecuación de superficies en zona Puig de Lloseta, relativas a Equipamientos y Espacios Libres Públicos E.L.P.	23.01.03	nº 24	20.02.03
Modificación a las NNSS nº 04/02 mod. normativa edificación s. urbano zona F	23.01.03	nº 24	20.02.03
Modificación a las NNSS nº 05/02 aparcamiento lindante al cementerio municipal			
Modificación a las NNSS nº 06/02 ampliación suelo urbano en parte superior c/ Mont y c/ Reverend Llorenç Pons	21.03.03	nº 58	26.04.03
Catalogo de Protección del T.M. de Lloseta	06.05.03	nº 76	24.11.03
Modificación a las NNSS nº 01/03 ampliación Centro Sanitario ref. 2	14.01.03		
Modificación a las NNSS nº 02/03 ampliación del E.L.P. incluido en la U-3	05.04.04		
Modificación a las NNSS nº 03/03 ampliación s. urbano zona J incluida en la U-7	19.12.03	nº 6	13.01.04
Modificación a las NNSS nº 01/04 adecuación tramo de vial entre c/ Mossen Andreu Llabres Feliu y c/ Son Beltràn	20.05.05	nº 96	25.06.05
Modificación UA-15	30.04.13	nº 66	09.05.13

De la relación anterior, la UA-15 se implantó mediante la modificación puntual 6/02 aprobada el 21 y 24 de marzo de 2003 (BOIB n. 58, de 26.04.03) que supuso regularizar y ampliar al suelo urbano para completar la trama e incluir tres edificaciones existentes y dotar de un espacio libre publico de 72 m2 de superficie. Dicha UA fue posteriormente modificada en cuanto a su delimitación mediante aprobación de 27 de abril de 2012 (BOIB n. 66, de 09.05.12).

## **MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LLOSETA**

Por otra parte, esta modificación de la ordenación de la UA-15 ha tenido aprobación inicial con fecha de 1 de junio de 2012 (BOIB n. 95, de 03.07.12) como modificación 20/12 y 21/12, aunque, como se describe en el apartado siguiente, como consecuencia de la nueva tramitación mediante evaluación ambiental estratégica, deberá reiniciarse la tramitación, aprobarse inicialmente y exponerse a información pública, junto con el informe de sostenibilidad ambiental.

En su consecuencia, previamente a la aprobación inicial, las modificaciones de planeamiento, de acuerdo con la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares, requieren la obtención de la declaración de no sujeción a evaluación ambiental estratégica o, en caso contrario, tramitarse de acuerdo con el procedimiento de evaluación de sostenibilidad ambiental, es decir mediante el correspondiente informe y memoria de sostenibilidad ambiental.

Finalmente, la adaptación al PTIM de las NNSS de planeamiento, aún no han tenido ninguna aprobación.

### **02.- ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El ámbito objeto de la presente modificación de las NN.SS se circunscribe a la unidad de actuación UA-15 que se encuentra situada entre las calles Transversal Gloria y Reverendo Llorenç Pons.

El ámbito de la referida modificación puntual, según medición sobre cartografía digital, es de: 7.707,77 m<sup>2</sup>, si bien en la referida modificación puntual, aprobada definitivamente el 21 y 24 de marzo de 2003 (BOIB n. 58, de 26.04.03), figuraba una superficie de la misma de 7.681 m<sup>2</sup> que fue posteriormente ajustada a 7.707,77 (BOIB n. 66, de 09.05.12).

### **03.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

#### **3.1.- General.**

El tiempo transcurrido de vigencia de la actual ordenación urbanística, el largo proceso de revisión y adaptación al PTIM de las NNSS de planeamiento en curso, y las necesidades de adecuar el planeamiento urbanístico a las situaciones y necesidades actuales han originado la tramitación de esta modificación puntual del planeamiento vigente de forma anticipada.

#### **3.2.- De la conveniencia y oportunidad.**

La modificación propuesta es conveniente, aunque sea de forma parcial, para actualizar y ajustar las determinaciones del vigente planeamiento de Lloseta a la realidad física del municipio y permitir con ello el desarrollo de la UA-15 que, de otro modo, hubiera permanecido sin ejecutar, como ha ocurrido desde la modificación del 2.003.

La finalidad del suelo urbano es su edificación y para ello es necesario, en este caso, abordar la modificación de la ordenación interior de las manzanas y vial que conforman la referida UA-15 y concretamente en relación con la anchura del vial y los límites de las manzanas edificables colindantes con la calle Transversal Gloria. Esta calle se había previsto con una anchura de 12 metros (calzada y aparcamientos) afectando con ello alguna edificación existente, lo que ha supuesto la inejecución del la UA por descompensación en el reparto de beneficios y cargas.

#### **3.3.- Acreditación del interés público.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1 del RDL 2/2008, de 20 de junio, la modificación propuesta redundará en el interés público ya que ajusta el planeamiento vigente a la realidad física, lo que permitirá el desarrollo de la referida UA, la ejecución de los viales previstos y la edificación de las parcelas resultantes. De esta forma se obtendrá un nuevo vial (c. Reverendo Llorenç Pons) que completará la trama urbana de esta zona, además de una pequeña zona verde pública. La supresión de los aparcamientos previstos no supone en esta zona periférica del núcleo ninguna afección toda

vez que el vial Transversal Gloria mantiene, hasta esta UA, el resto de aparcamientos públicos previstos en el planeamiento vigente.

Finalmente, señalar que la estructura actual de la futura calle Reverendo Llorenç Pons compuesta por dos viales sin conexión y sin rotonda de giro, así como las edificaciones ya existentes, requieren para su normal desarrollo urbano y social de la ejecución de dicha UA.

#### 04.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN

Desde el punto de vista urbanístico, la modificación supone ajustar la anchura de la calle Transversal Gloria a 6 metros de calzada con aceras y suprimir los aparcamientos previstos en el planeamiento vigente. De esta forma se excluye de la compensación-expropiación una edificación existente que quedará ahora en situación de inadecuada y se ajustan las dimensiones de las manzanas resultantes.

Por otra parte, se trata de un suelo clasificado como urbano sobre el que se actúa modificando la ordenación interior de forma puntual.

Ello puede considerarse como modificación menor, es decir que, por sí misma, no constituye revisión de planeamiento ya que no altera la estructura general y orgánica del mismo, no suponen un cambio de modelo territorial, ni se encuentran entre las causas enumeradas en el artículo 154 (apartado 3 y 4) del Reglamento de planeamiento urbanístico que determina lo siguiente:

*Se entiende por revisión del plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del plan.*

Mientras, se entiende por modificación del plan cualquier otro supuesto distinto al que da lugar a la revisión, *“aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del plan general”*.

Esta modificación no tiene un alcance global o territorial y no se afecta a toda clase de suelo o calificaciones urbanísticas, ni se produce la clasificación o de desclasificación de suelo como consecuencia de la elección de un modelo territorial diferente sino como resultado de la adaptación parcial a la legislación sobrevenida y tampoco a la posible aparición de circunstancias sobrevenidas de tipo económico que, además, según el RPU, se trataría de circunstancias que deben incidir sustancialmente sobre la ordenación, lo que no ocurre en este caso.

##### 4.1.- Justificación y alcance de la modificación.

Se trata de una modificación que mantiene el ámbito de la UA-15 y ajusta las manzanas calificadas como zona intensiva a la nueva anchura del vial de acceso con la finalidad de no afectar edificaciones existentes. Dicha reducción de la anchura del vial no supone una afección importante sobre la trama urbana del núcleo ni sobre su movilidad ya que en el planeamiento se trata de la supresión una zona de aparcamientos.

La modificación puntual 6/02, aprobada el 21 y 24 de marzo de 2003 (BOIB n. 58, de 26.04.03), que ajustó e incorporó una zona de crecimiento al suelo urbano, había previsto la siguiente ordenación interior de la UA:

- Viales: 1.479 m<sup>2</sup>
- Espacio libre público: 72 m<sup>2</sup>
- Zona I (residencial III): 6.130 m<sup>2</sup>
- TOTAL: 7.681 m<sup>2</sup>

## MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LLOSETA

Ello supuso, en su día, una población equivalente a 15 viviendas (45 habitantes) dentro del ámbito de la UA toda vez que la zona I es una zona de edificación extensiva con una intensidad de uso residencial de 1/400 (viviendas/superficie de parcela).

No obstante, como consecuencia de la modificación, aprobada el 27 de abril de 2012 (BOIB n. 66, de 09.05.12), dichas superficies se ajustan a las siguientes:

- Viales: 1.033,85 m<sup>2</sup>
- Espacio libre público: 92 m<sup>2</sup>
- Zona I (residencial III): 6.601,92 m<sup>2</sup>
- TOTAL: 7.727,77 m<sup>2</sup>

### 4.2.- Naturaleza.

La presente modificación de las NN.SS. de planeamiento de Lloseta se ha redactado, además de al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, de conformidad con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, así como también con la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y legislación urbanística de desarrollo.

De conformidad con el citado Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, las modificaciones del PGOU se deberán de sujetar a las mismas disposiciones establecidas para su aprobación.

### 4.3.- Vigencia.

Esta modificación de las NN.SS., de conformidad con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas.

Además, dicho acuerdo, según el artículo 7 bis de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares, introducido por el Decreto ley 5/2009, de 27 de noviembre, requerirá también su publicación en uno de los diarios de más difusión de la isla.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación posterior, restando incorporada en el planeamiento general.

## 05.- CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Tal como se ha indicado en el punto anterior, se propone la modificación dentro del ámbito de la UA-15 de las NN.SS. de planeamiento de Lloseta de las superficies destinadas a viales y a zona residencial III en edificación extensiva en zona I. Ello supone respecto del planeamiento vigente el siguiente cuadro comparativo:

SUPERFICIES	Planeamiento vigente (m <sup>2</sup> )	Modificación propuesta (m <sup>2</sup> )	Diferencias (m <sup>2</sup> )
Viales	1481,85	1033,85	- 448
Espacio libre público	72	92	+20
Zona I	6153,92	6581,92	+428
TOTAL	7707,77	7707,77	0

APROVECHAMIENTOS	Planeamiento vigente (m <sup>2</sup> /t)	Modificación propuesta (m <sup>2</sup> /t)	Diferencias (m <sup>2</sup> /t)
Viales	0	0	0
Espacio libre público	0	0	0
Zona I	3938,51 (1)	4212,43 (1)	+273,92 (2)
TOTAL	3938,51	4212,43	+273,92 (2)

## MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LLOSETA

- (1).- Aprovechamiento máximo: 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
(2).- Este aprovechamiento supone un aumento de población teórica de 1 vivienda (448 m<sup>2</sup> x 1/400:  
1). Dicho aumento de población se ve compensada con un incremento de zonas verdes públicas de 20 m<sup>2</sup> superficie superior a al estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante (3 habitantes x 5 m<sup>2</sup>/habitante: 15 m<sup>2</sup>).

Ello no altera ningún otro documento de las NN.SS., ni afecta al Estudio Económico y Financiero del Plan.

El contenido documental de la modificación es el siguiente:

- Memoria informativa y justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Planos informativos y de modificación propuesta del ámbito afectado por la modificación.
- Documentación medio-ambiental.

### 06.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

Como se ha mencionado, la situación actual en trámite del planeamiento, con su revisión y adaptación a la normativa sobrevenida y al Plan Territorial Insular de Mallorca, hacen aconsejable avanzar esta modificación puntual de planeamiento.

#### 6.1.- Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.

El artículo 11 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12), de modificación de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y la derogación de la disposición adicional tercera de esta Ley, permite las modificaciones de planeamiento aunque éste no se encuentre adaptado a los instrumentos de ordenación territorial previstos en esa Ley. Obligación que queda relegada al supuesto de revisión del planeamiento.

#### 6.2.- Plan Territorial Insular de Mallorca.

En la presente modificación, no se encuentra afectada por las normas de directa aplicación del referido PTIM.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 5.4 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, el suelo sometido a actuación de transformación urbanística consume crecimiento a los efectos previstos en el PTIM, es decir:

*En ningún caso las superficie de los terrenos sometidos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano computa como crecimiento al efecto de lo que prevén el artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y las disposiciones correspondientes que fijen los planes territoriales en desarrollo de este artículo.*

#### 6.3.- En cuanto al resto de normativa aplicable, ésta no se encuentra afectada por la presente modificación de planeamiento.

##### a) Plan director sectorial de carreteras.

No hay afección respecto del PDS de carreteras de las Islas Baleares que se aprueba definitivamente mediante el Decreto 87/1998, de 16 de octubre (BOCAIB n. 135, de 22.10.98) y su revisión para Mallorca mediante el Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca de 3 de diciembre de 2.009 (BOIB n. 183, de 17.12.09), con el objeto de regular el planeamiento, protección, ejecución y gestión del sistema general de carreteras de las Islas Baleares.

##### c) Plan director sectorial de canteras.

## MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LLOSETA

No afeción respecto de la revisión del Plan director sectorial (PDS) de canteras de las Islas Baleares, Decreto 61/1999, de 28 de mayo (BOCAIB n. 73, de 05.06.99), que establece que su objetivo es regular el planeamiento, la gestión y la restauración de las canteras de forma que ocasionen el menor impacto medio-ambiental posible.

- d) Planes directores sectoriales para la gestión de los residuos.

La modificación de las NN.SS. no afecta al PDS para la gestión de los residuos urbanos, aprobado por acuerdo de 6 de febrero de 2006 (BOIB n. 35, de 09.03.06) mediante el Decreto 21/2000, de 18 de febrero (BOCAIB n. 25, de 26.02.00).

Tampoco respecto del PDS para la gestión de los residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso en la Isla de Mallorca (BOIB n.59, de 16.05.02).

- e) Plan director sectorial energético.

No existe afeción respecto de la revisión del PDS energético de las Illes Balears que se aprueba mediante el Decreto 96/2005, de 23 de septiembre (BOIB n. 143, de 27.09.05 y corrección de errores en el BOIB n. 170, de 12.11.05).

- f) Plan director sectorial de telecomunicaciones.

La presente modificación de planeamiento no afecta al PDS de telecomunicaciones de las Islas Baleares, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo, que tiene por objeto la ordenación de las infraestructuras y equipamientos de telecomunicaciones en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma y la promoción del uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones.

- g) Plan director sectorial de transporte.

El Plan director sectorial de transporte de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, aprobado mediante el Decreto 41/2006, de 28 de abril, se plantea como objetivo básico la ordenación coordinada de las diferentes infraestructuras del transporte con el fin de garantizar la movilidad de todos los ciudadanos, así como fomentar el uso del transporte público, para lograr una utilización más racional del vehículo privado y todo eso atendiendo a las determinaciones que, con carácter general, establece el artículo 61 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las DOT.

La presente modificación de las NN.SS. de Lloseta no afecta al citado PDS.

- 6.4.- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.

El planeamiento, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, excepto en caso de revisión del mismo, deberá justificar lo siguiente:

*Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.*

En este caso, la ordenación ha incrementado la edificabilidad y la densidad existentes previstas en el planeamiento por lo que se da el supuesto de necesidad de hacer constar en el expediente la



## **MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LLOSETA**

identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

### **6.5.- Informes de organismos.**

Esta modificación deberá ser, al menos, objeto de consulta a los siguientes Organismos:

- Ministerio de Fomento.
- Conselleria de Medi Ambient.
- Consell Insular de Mallorca.

### **07.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

El ámbito objeto de la modificación puntual de planeamiento no afectan ni suponen alteración del Estudio Económico y Financiero de las NN.SS. vigentes.

La aplicación de la modificación tendrá los efectos previstos de forma inmediata un vez aprobada definitivamente y sea vigente, sin ninguna incidencia, en su caso, en el Programa de Actuación.

### **08.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El artículo 15.4 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual 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 de suelo destinado a usos productivos.

La presente modificación del planeamiento no supone la implantación de un nuevo ámbito de actuación urbanística y la modificación de la ordenación existente en el ámbito de la vigente UA-15 tiene una incidencia escasa como consecuencia de la superficie de afección por lo que no es necesaria la elaboración de una memoria o informe de sostenibilidad económica que estudie y analice el coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios.

### **09.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

El grupo 1 del anexo III de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares (BOIB n. 133, de 21.09.06) determina que están sujetos a evaluación ambiental estratégica la modificación de los instrumentos de planificación territorial y concretamente los Planes generales de ordenación urbana. No obstante, el artículo 17 de la referida Ley se refiere a que dichos planes, cuando se trate de modificaciones menores, se someterán a evaluación ambiental estratégica cuando lo decida el órgano ambiental en los siguientes casos:

- a) Los planes y programas sujetos que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.
- b) Las modificaciones menores en los planes y programas sujetos.
- c) Los planes y programas diferentes de los mencionados al artículo anterior que establezcan un marco para la autorización futura de proyectos.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que la Ley 6/2009, de 17 de noviembre, de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Islas Baleares (BOIB n. 172, de 24.11.09), añadió el apartado 4º al grupo 1 del anexo III que excluye directamente de evaluación ambiental estratégica las siguientes modificaciones menores de planes:

- a) Disminución de coeficientes de edificabilidad o de porcentajes de ocupación de las edificaciones.
- b) Disminución de la altura máxima de las edificaciones.

## MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LLOSETA

- c) Cambio de usos plurifamiliares a unifamiliares.
- d) Aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamiento, espacios libres públicos o infraestructuras, siempre que este cambio de calificación o clasificación no afecte a terrenos clasificados como suelo rústico.
- e) Aumento de la superficie de la parcela mínima para poder construir o implantar un uso urbanístico.
- f) Cambios de la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización con la finalidad de reconvertirlos en suelo rústico.
- g) Implementación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, del suelo rústico o de los bienes integrantes del patrimonio histórico, incluyendo las modificaciones de los catálogos de protección del patrimonio histórico, de los planes de ordenación de los recursos naturales y de los planes rectores de uso y gestión.
- h) Establecimiento o modificación de los índices de uso turístico o residencial siempre que supongan disminución de la capacidad de población.
- i) Modificación de delimitación del ámbito de polígonos o unidades de actuación y cambio de sistema de actuación.

En el presente caso, la modificación del planeamiento vigente supone una modificación menor que no causa efectos significativos sobre el medio ambiente al tratarse del ajuste en la ordenación interior de la UA-15 ya existente en el planeamiento por lo que podría considerarse como modificación no sujeta a evaluación ambiental estratégica.

No obstante, al tratarse de una modificación menor de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 y al no estar en ninguno de los supuestos anteriormente descritos de exclusión automática de dicha evaluación, se solicitará la no sujeción a la Comissió de Medi Ambient (CMA) como órgano competente.

### 10.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el artículo 11.3 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes puntos:

- a).- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de la mencionada alteración.
- b).- Si procede, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la mencionada suspensión.

La presente modificación de las NN.SS. de planeamiento vigente altera la ordenación en cuanto a la ordenación de viales y manzanas en el ámbito de la UA-15, lo que supone un incremento de la zona edificable y un aumento de la densidad en la zona de 1 vivienda, es decir:

SUPERFICIES	Planeamiento vigente (m2)	Modificación propuesta (m2)	Diferencias (m2)
Viales	1481,85	1033,85	- 448
Espacio libre público	72	92	+20
Zona I	6153,92	6581,92	+428
TOTAL	7707,77	7707,77	0

APROVECHAMIENTOS	Planeamiento vigente (m2/t)	Modificación propuesta (m2/t)	Diferencias (m2/t)
Viales	0	0	0
Espacio libre público	0	0	0
Zona I	3938,51 (1)	4212,43 (1)	+273,92 (2)
TOTAL	3938,51	4212,43	+273,92 (2)

(1).- Aprovechamiento máximo: 0,64 m2/m2

## MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LLOSETA

(2).- Este aprovechamiento supone un aumento de población teórica de 1 vivienda (448 m<sup>2</sup> x 1/400:  
1). Dicho aumento de población se ve compensada con un incremento de zonas verdes públicas de  
20 m<sup>2</sup> superficie superior a al estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante (3 habitantes x 5 m<sup>2</sup>/habitante: 15 m<sup>2</sup>).

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 7 bis de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08), introducido por el Decreto ley 5/2009, de 27 de noviembre, de medidas relativas al servicio regular de viajeros por carretera de las Islas Baleares y de determinadas disposiciones en materia urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09), con la aprobación inicial queda suspendido por el plazo de dos años, prorrogable un año más si se ha repetido el trámite de información pública, el otorgamiento de licencias en el ámbito de aquello que se ha alterado y, con la aprobación provisional, de forma automática otro año más, hasta un total de cuatro años. Ello, sin perjuicio de que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten también las determinaciones del nuevo planeamiento.

Manacor, 15 de enero de 2.014

José M<sup>a</sup> Mayol Comas  
Antonio Ramis Ramos  
**ARQUITECTOS**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**Ficha para el desarrollo de la UA-15**

Usos no lucrativos de cesión pública y gratuita:

- Viales: 1.033,85 m<sup>2</sup>
- Espacio libre público: 92 m<sup>2</sup>

Usos lucrativos:

Zona I (residencial III): 6.581,92 m<sup>2</sup>, de acuerdo con las siguientes condiciones (artículo 70 de las NN.SS.):

- Tipo de ordenación: aislada.
- Superficie mínima de parcela: 400 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima de parcela: 14 m
- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Volumen máximo: 1,92 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 7 m
- Número máximo de plantas: S+ B+1P
- Separación mínima a vías y ELP: 5 m
- Separación mínima a linderos: 3 m
- Índice de intensidad de uso residencial: 1/400
- Régimen de usos permitidos: viviendas.

Total superficie de la unidad de actuación (m<sup>2</sup>): 7.707,77 m<sup>2</sup>

Se admitirá, en relación a las anteriores superficies de la UA delimitadas en los planos, un margen de error de  $\pm 5$  %

Sistema de actuación: compensación.

Tipo de actuación urbanística: sin transformación urbanística.