

AJUNTAMENT DE LLUCMAJOR



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

SUPRESSIÓ DE L'ÀREA DE REFORMA INTERIOR
DELIMITADA AL PGOU DE LLUCMAJOR ENTRE ELS
CARRERS MAJOR, REI JAUME II,
GLÒRIA I RONDA ANTONI RAMIS

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Abril 2019

TAULA DE CONTINGUTS

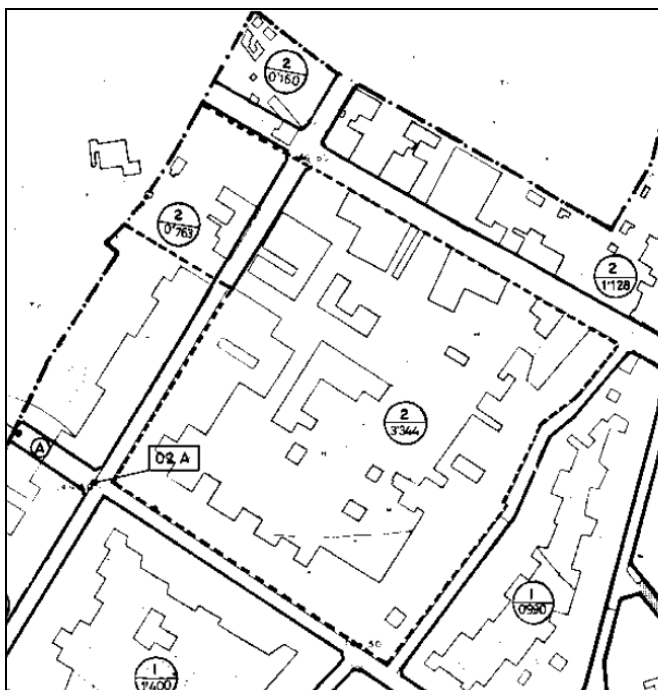
1	ANTECEDENTS	3
2	CONCEPTE	5
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	7
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	11
5	MEMÒRIA DESCRIPTIVA PROPOSTA	14
6	COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVAUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES	15
7	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ	16
8	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	17
9	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	18
10	RESUM EXECUTIU	19
11	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	20
	ANNEX 1. ANNEX FOTOGRÀFIC	21

1 ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació Urbana de Lluçmajor va ser aprovat definitivament el 13 de desembre de 1985 per la Comissió Provincial d'Urbanisme, i actualment segueix vigent.

El PGOU en el capítol quart de la memòria del Pla General, a l'apartat de de Determinacions en el sòl urbà la secció 4.2.2.2. *Senyalament de les àrees en els que es preveuen operacions de reforma interior o accions concretes d'urbanització* assenjala que a les Normes Urbanístiques de Lluçmajor s'ha de redactar un Pla Especial de Reforma Interior (PERI) d'ordenació d'illa sense especificar cap altra informació.

Llavors, no és fins a trobar-nos amb la documentació gràfica que no es torna a fer referència al PERI. El full d'ordenació del sòl urbà núm. 22 delimita al nord-oest del nucli de Lluçmajor una Àrea de Reforma Interior, entre els carrers Major, rei Jaume II, Glòria i Ronda Antoni Ramis. La delimitació inclou una illa de cases amb carrerons interns que no tenen sortida i que ja existien en el moment de l'aprovació del Pla.

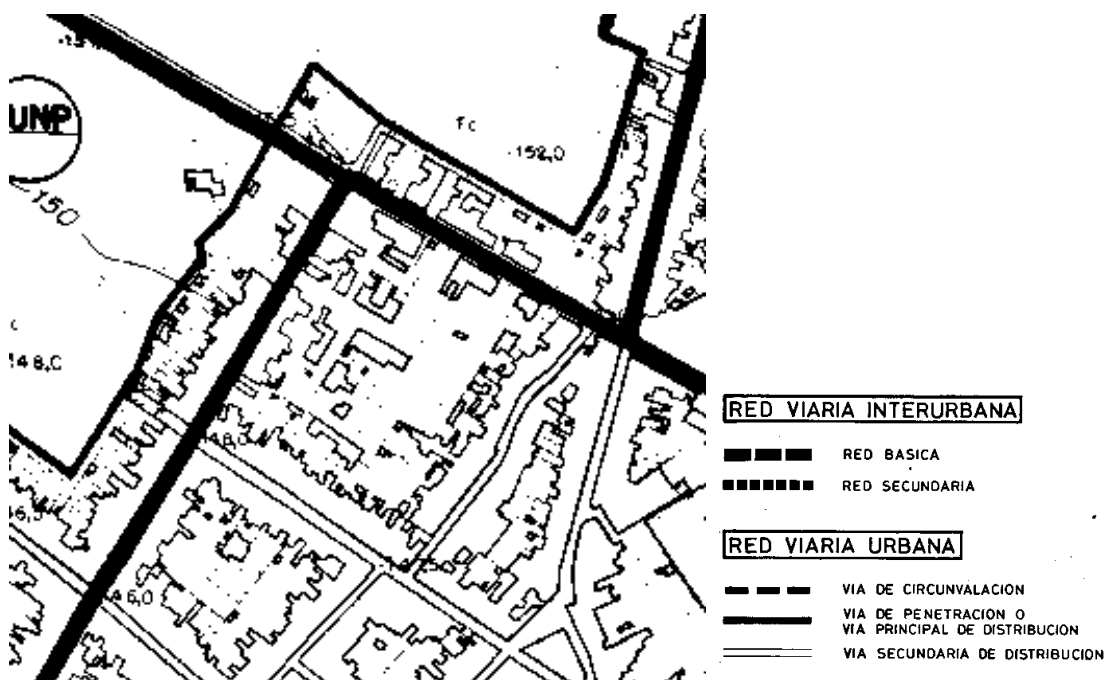


Mapa 1. Delimitació del PERI en el planejament vigent (zoom en l'àmbit d'estudi del full d'ordenació del sòl urbà núm. 22)

La delimitació d'aquesta àrea no està justificada ni tampoc s'inclou a la documentació del Pla General cap regulació específica. Des de l'aprovació del PGOU, l'Ajuntament de Lluçmajor no ha redactat el PERI.

EL PGOU de Lluçmajor va ser redactat a l'empara del Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel que s'aprova el text refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana. L'article 23 d'aquest text aclareix que els PERI *“tenen per objecte la realització en sòl urbà, per les Entitats Locals competents, d'operacions encaminades a la descongestió, creació de dotacions urbanístiques i equipaments comunitaris, sanejament de barris insalubres, resolució de problemes de circulació o d'estètica i millora del medi ambient o dels serveis públics o altres finalitats anàlogues”*.

La delimitació ha impedit que es puguin atorgar llicències a l'àmbit, afectant no només a les parcel·les interiors dels carrerons, sinó també els carrers principals que s'hi troben inserits. Per tant, no és possible adequar els viaris als nous requeriments de mobilitat i de condicionament d'infraestructures d'avui dia. En efecte, un tram d'uns 65 metres del carrer Major de Lluçmajor està afectat pel PERI tot i tractar-se d'una de les vies de penetració o principal de distribució definides pel mateix PGOU.



Mapa 2. Classificació de la xarxa viària del planejament vigent (zoom en l'àmbit d'estudi)

Aquesta situació s'ha perllongat durant més de 30 anys i des de l'Ajuntament es planteja la necessitat de fer una modificació puntual del Pla General per excloure part d'aquesta àrea de la reforma interior, o considerar-ne la supressió total.

L'opció plantejada en aquesta modificació puntual és la de suprimir l'àrea de reforma interior diferint, en qualsevol cas, a una possible modificació posterior o a la Revisió del Pla General l'ordenació dels carrers interns (el carrer Foners i el carreró des de l'Avinguda Antoni Ramis) d'aquesta zona.

2 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 170 i 171 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca, i articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*).

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 l'àmbit d'afectació és puntual. A més, es pot considerar una modificació segons l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la modificació haurà de raonar i justificar l'oportunitat i conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics i privats concurrents:

“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) Identificaran i descriuran, 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'introdueixin amb la modificació i que substituïnxin les precedents.*
- c) Incorporaran, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.*
- d) Incorporaran un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què seva finalitat específica ho requereixi.*
- e) Incorporaran la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, al cas de la seva formulació preceptiva, en els termes que estableix aquesta llei i en la legislació estatal.*

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirecta o directament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, s'incorporaran al 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 utilitzat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.”

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè preveu l'eliminació de l'àmbit del Pla Especial de Reforma

Interior delimitat en el PGOU de Lluçmajor que tenia com a objectiu fer la reordenació d'una illa i no va arribar mai a ser redactat.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

El temps transcorregut ha evidenciat l'existència de determinades disfuncions i desajustos respecte de les necessitats urbanístiques plantejades al moment de l'aprovació del PGOU de Lluçmajor.

L'urbanisme dels anys vuitanta, coincidents amb la redacció del PGOU de Lluçmajor, s'utilitzaven eines urbanístiques com els PERIs per fer una restauració total d'àmbits afectats per aconseguir la uniformitat i regularitat en la trama urbana. A la llarga, aquest tipus de transformacions han resultat projectes poc rendibles i en molts casos inassumibles pels municipis.

L'objectiu general d'aquesta modificació és el reajustament i la concreció de la normativa urbanística vigent per adaptar-la a les noves necessitats que s'han revelat incorrectament definides o inadequades pel PGOU redactat ja fa més de tres dècades.

L'objectiu concret del projecte de modificació és l'eliminació de la delimitació del PERI determinat pel PGOU que no se n'ha fet la redacció de les determinacions específiques d'ordenació i que en el context urbanístic actual suposa mantenir afectats un gran nombre d'habitatges i parcel·les que donen façana als carrers Glòria, del Rei Jaume II, Major i Ronda Antoni Ramis. Les edificacions afectades en l'actualitat per aquest PERI, són de tipus residencial i la majoria d'elles construïdes abans de l'any 1956.

Per tant, resulta preferent resoldre els condicionants urbanístics que, en aquest cas, impedeixen la transformació urbanística per a la millora de les condicions d'habitabilitat de l'àmbit del PERI, tant en l'espai públic (viari) com en la rehabilitació dels habitatges que es troben afectats per aquest.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objecte de la present modificació de PGOU és eliminar la delimitació de l'àrea Pla Especial de Reforma Interior raonant i justificant l'oportunitat i conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

Els terrenys de l'àrea afectada per aquesta delimitació de PERI es localitzen a la part nord del nucli urbà de Lluçmajor. Concretament entre els carrers Major, rei Jaume II, Glòria i Ronda Antoni Ramis com es mostra en la ortofotografia següent delimitat amb una línia vermella. L'àmbit de l'àrea de reforma interior té una superfície de 31.764 m².



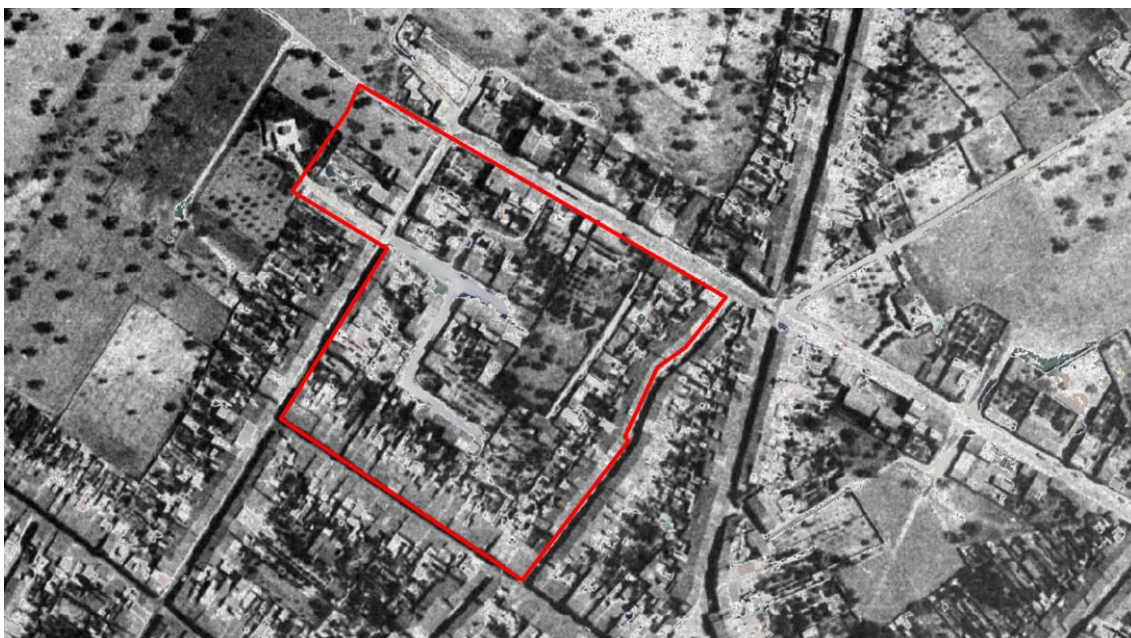
Mapa 3. Delimitació del PERI actual sobre l'ortofoto del 2015

Dins de l'àmbit s'hi situen 99 parcel·les classificades com sòl urbà pel Pla General del municipi definides en la zona 2 descrites com una zona residencial intensiva baixa (vegeu plànol el informatiu 2). Aquesta classificació correspon a les àrees del primer eixample del nucli antic de Lluçmajor (segle XVIII i XIX). Les edificacions afectades en l'actualitat per aquest PERI, són de tipus residencial i la majoria d'elles construïdes abans de l'any 1956 com es pot comprovar a la imatge següent.



Mapa 3. Delimitació del PERI actual sobre l'ortofoto del 1956

Tot i així, a l'hora d'aprovar el Pla General d'Ordenació Urbana de Lluçmajor l'any 1985, la totalitat de les edificacions afectades pel PERI ja estaven construïdes. Les ortofotografies següents dels vols fets els anys 1984 i 1989 respectivament, ho corroboren



Mapa 4. Delimitació del PERI actual sobre l'ortofoto del 1984



Mapa 5. Delimitació del PERI actual sobre l'ortofoto del 1989

La necessitat de la modificació s'explica per un costat, perquè en més de tres dècades no s'ha vist la necessitat ni s'ha trobat una justificació prou contundent per a dur a terme la reordenació de l'illa de cases. Per un altre costat, perquè a causa de l'article 60 *Desarrollo del Plan en suelo urbano* del PGOU, l'Ajuntament no podrà atorgar llicències en l'àmbit designat més que amb l'aprovació del PERI o amb la supressió d'aquest.

Així, la present modificació puntual del PGOU planteja l'eliminació de l'àmbit de Pla Especial de Reforma Interior amb l'objecte resoldre problemes de les 99 parcel·les que fa anys que han quedat incapacitades pel propi planejament per millorar les seves condicions d'habitabilitat a l'espera de la redacció d'un PERI que, amb el pas del temps, s'ha vist posat en qüestió per la seva inadequació a resoldre les necessitats urbanístiques en el context actual del municipi.

La present modificació, no altera les determinacions establertes en els instruments d'ordenació del territori ni en el planejament vigent que no apareguin com expressament modificades, ni tampoc es canvia el model de classificació i règim del sòl establerts. Es mantenen totes les definicions i elements normatius del planejament que no apareguin expressament modificats. Tampoc modifica les condicions urbanístiques de gestió, sinó que elimina les determinacions de la ordenació detallada que en realitat mai s'han establert per ser inexistent la redacció del PERI. Pel que fa a les alineacions interiors, profunditats de l'edificació, l'edificabilitat, el nombre d'habitatges o l'aprofitament són les que ja determina el PGOU vigent.

La modificació del PGOU és l'instrument de planejament adequat quan es tracta d'una modificació d'alguns elements puntuals o concrets del planejament vigent sense que sigui necessària la total revisió del mateix.

Els criteris objectius de l'adopció d'aquesta figura són els següents:

1. La modificació prevista no afecta el model territorial establert ni en el PGOU ni en el Pla Territorial de Mallorca.

2. No existeixen característiques pròpies, naturals, paisatgístiques, ecològiques, etc., que aconsellin la fixació d'algun element de protecció específic per les diferents tipologies de sòl ja establertes.
3. No es modifiquen les condicions de règim del sòl, ni els criteris fixats pel pla general per a la determinació de les diferents classes.

Partint d'aquesta base, queda justificat que aquest document no reuneix les característiques exigides per ser considerat una revisió de pla general i té exclusivament la condició de modificació d'aquest.

CARRER FONERS I CARRERÓ DES DE L'AVINGUDA ANTONI RAMIS

Si bé en la cartografia del Mapa Urbanístic de les Illes Balears es grafia el carrer Foners i el carreró des de l'Avinguda Antoni Ramis (vegeu plànol I-3), el full 22 d'Ordenació del sòl urbà no els delimita com a tals sinó que els inclou en la qualificació 2 Residencial Intensiva Baixa. Malgrat això, en la fotografia aèria de 1984 es constata l'existència d'aquests carrers amb anterioritat a l'aprovació definitiva del PGOU. S'observa com part del carrer Foners disposa de tots els serveis, està asfaltat i té les voreres acabades.

Quant a les edificacions en parcel·les del carrer Foners, construïdes abans de l'aprovació del Pla General, s'han de considerar construccions inadequades on seran autoritzables, segons l'article 129 de la LUIB, *“les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.”*

Amb la present modificació puntual es resol la problemàtica de gran part de les parcel·les incloses a l'àmbit: totes aquelles que donen façana als carrers principals. Si escau, s'estudiarà la conveniència de fer una nova modificació puntual que reordeni els atzucacs i l'interior de l'illa.

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

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

A l'article 171 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 previstos a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. S'estableixen mitjançant plànols i normes les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents. Atesa la naturalesa de la modificació, no es preveu la necessitat d'aportar documentació per a la tramitació ambiental ni un estudi de mobilitat generada.

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

"Article 119 Plans especials de reforma interior

1. Els plans especials de reforma interior són instruments que, en àrees de sòl urbà, regulen actuacions urbanístiques de reforma integral, de dotació, de reordenació o de compleció de la urbanització, en els àmbits així delimitats pel pla general. Així mateix, d'acord amb l'article 42 de la LOUS, en el cas d'actuacions edificatòries, de regeneració i renovació urbanes, el pla general pot diferir a un pla especial de reforma interior la delimitació dels àmbits subjectes a

aquestes actuacions, amb els efectes que preveu la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Els plans especials de reforma interior, respectant l'ordenació estructural del pla general, completen o complementen l'ordenació detallada de l'àrea de sòl urbà afectada, amb qualsevol de les finalitats següents:

a) Operacions de reforma integral de la urbanització, enteses, d'acord amb l'article 29.2.b) de la LOUS, com les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit determinat de sòl urbà amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i el redisseny complet i la reimplantació dels serveis urbanístics.

b) Operacions de dotació, enteses, d'acord amb l'article 29.2.c) de la LOUS, com les que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar-ne la proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en l'ordenació, sempre que no requereixin la reforma integral de la urbanització.

c) Actuacions de reordenació, que són les que tenen per finalitat millorar la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que en derivi respecte de les previstes inicialment no estigui directament vinculat amb l'ajust de la proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin.

d) Actuacions de compleció de la urbanització existent, que són les que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.

e) Actuacions d'edificació, que inclouen les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent o les de rehabilitació, que són les de realització de les obres i treballs de manteniment o intervenció als edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns, en els termes que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, fins i tot en el cas que requereixin obres complementàries d'urbanització, preservant, si escau, els elements d'interès patrimonial.

f) Actuacions aïllades que, tot conservant l'estructura de l'ordenació vigent, tenen com a finalitat descongestionar el sòl urbà, la creació de dotacions o equipaments, el sanejament de barris, la millora de la circulació, de l'estètica del medi ambient urbà o dels serveis públics. Si el pla especial limita l'objecte a una actuació aïllada que no requereixi delimitar un àmbit de gestió sistemàtica, ha de preveure, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 91 de la LOUS, l'expropiació forçosa dels terrenys que siguin necessaris."

Article 120 Àmbit i determinacions dels plans especials de reforma interior

1. L'àmbit dels plans especials de reforma interior és el que defineix el pla general o, en cas que aquest ho difereixi, el propi pla especial. En tot cas, l'àmbit dels plans especials de reforma interior s'ha de delimitar d'acord amb criteris de racionalitat, i ha de justificar que és coherent des de la perspectiva de la integració adequada de l'ordenació que estableixen amb la de l'entorn urbà immediat.

2. Les determinacions dels plans especials de reforma interior són les que siguin necessàries per assolir les finalitats a què es refereix l'article 119 d'aquest Reglament. Els plans especials no poden modificar l'estructura fonamental que estableix el pla general, requisit que s'ha d'acreditar mitjançant un estudi justificatiu que demostrï la necessitat o la conveniència de la formulació, i la coherència i la incidència sobre el pla general esmentat.

3. Sens perjudici de les especialitats d'aquesta subsecció, els plans especials han de contenir les determinacions i els documents propis dels plans parcials que resultin escaients d'acord amb la seva finalitat, amb les característiques de les operacions que prevegin i amb els usos assignats al sòl, tret que alguna de les determinacions esmentades o alguns dels documents no fossin necessaris per no tenir relació amb l'actuació prevista.

4. En tot cas, els plans especials de reforma interior que ordenin actuacions d'edificació, de regeneració i de renovació urbanes, han de contenir, d'acord amb les determinacions de

caràcter estructural del pla general, les determinacions de caràcter detallat pròpies de l'àmbit de sòl urbà que es vegi afectat. Així mateix, han de diferenciar els terrenys que queden subjectes al règim d'actuacions d'urbanització, dels que quedin sotmesos al règim d'actuacions d'edificació.

5 MEMÒRIA DESCRIPTIVA PROPOSTA

Planejament vigent

El planejament de Lluçmajor delimita el PERI d'ordenació d'illeta entre els carrers Major, rei Jaume II, Glòria i Ronda Antoni Ramis. Ja que mai s'ha redactat el PERI en qüestió, no s'han establert mai les condicions a les quals les parcel·les afectades haurien d'estar subjectes.

Qualificació vigent:

Zona 2: Zona residencial intensiva baixa. Aquesta classificació correspon a les àrees del primer eixample del nucli antic de Lluçmajor (segle XVIII i XIX).

Proposta

En virtut dels objectius indicats als apartats anteriors es proposa la supressió total de la delimitació del PERI definida en el marc del PGOU de Lluçmajor.

L'àmbit d'estudi situat al centre urbà de Lluçmajor s'ha d'entendre com un teixit viu i mutable amb la major varietat funcional possible, sempre i quan es respecti la qualificació vigent i es prioritzi la conservació dels elements arquitectònics existents tot donant cabuda a nous usos i residents. Defensem en aquest projecte de modificació la necessitat de corregir els errors passats mitjançant l'eliminació de figures urbanístiques que dificulten l'exercici de drets legítims de les persones propietàries a materialitzar l'aprofitament urbanístic en condicions de compliment de la legalitat.

Com s'ha justificat més amunt, la present modificació redunda en l'interès públic ja que per un costat facilitarà i clarificarà la gestió ordenada del territori àmbit d'estudi i per un altre costat no hi ha risc d'alteració dels elements arquitectònics ja que el propi PGOU estableix uns paràmetres de regulació genèrica per a cada zona, en aquest cas la Zona 2.

Pel que fa a la conservació dels edificis, el PGOU en els Articles 65, 66 i 67 ja regulen les actuacions de reforma o consolidació sobre els immobles qualificats com *Zona residencial intensiva baixa* assegurant la indispensable conservació patrimonial cultural mitjançant el respecte dels valors tipològics de l'edificació.

6 COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES

En el punt 5 de l'article 9 de la Llei 12/2016 de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears es determina que *"5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient."*

Es considera que l'actual modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient ja que:

- No es produeix cap canvi de qualificació, ni de regulació dels paràmetres edificatoris o d'usos respecte al planejament vigent. No hi ha cap increment de capacitat ni d'edificabilitat.
- Es tracta d'una zona consolidada amb habitatges unifamiliars alineats a façana, generalment de planta baixa i un pis. Es correspon amb zones del primer eixample del centre històric de Lluçmajor (segles XVIII i XIX).

Així doncs, per la seva escassa entitat, no es creu necessària la subjecció de la present modificació puntual a avaluació ambiental estratègica.

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

El Pla General d'Ordenació Urbana de Lluçmajor no inclou una previsió econòmica pel que fa al desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior delimitat entre els carrers Major, Rei Jaume II, Glòria i Ronda Antoni Ramis. A més, l'ordenació no varia en absolut i per tant l'impacte sobre la hisenda local tampoc varia.

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

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que: *“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”*

En aquest cas, la present redelimitació no suposa una alteració de l'ordenació urbanística. Suposa una modificació efectuada fora del marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, no suposa increment d'edificabilitat ni de densitat, i tampoc modifica els usos del sòl, en tant tracta únicament i exclusivament de resoldre competència estricta de gestió d'àmbit municipal.

Per aquest motiu s'entén que no és necessari que consti en el expedient, la relació de propietaris o de titulars d'altres drets reals que estableix l'article 70.ter esmentat, si bé, d'acord a l'article 203 del Reglament de la LOUS, Llei 2/2014, s'haurà *«d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació»*.

9 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

Arran de la modificació proposada s'han d'introduir els següents canvis a la documentació del Pla General d'Ordenació Urbana de Lluçmajor:

- Canvis a la cartografia.
 - Es modifica el plànol 22 d'*Ordenació del sòl urbà de Lluçmajor*
- Canvis a la memòria.
 - S'elimina a l'article 4.2.2.2 *Senyalament de les àrees on es preveuen operacions de Reforma Interior o accions concretes d'urbanització* el punt 1 de l'apartat "N.U. Lluçmajor" referit a l'ordenació de l'illa del PERI.

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:

“2. La memòria informativa i justificativa del pla general s’ha de referir als punts següents:

(...)

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l’ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes establerts en l’apartat iii. de la lletra d) anterior alteració que s’ha de justificar en les memòries de viabilitat econòmica, s’ha de localitzar en els plànols d’ordenació i de la qual se n’ha de determinar l’abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l’ordenació o els procediments d’execució o d’intervenció urbanística, i la durada d’aquesta suspensió.”

L'article 82 del Reglament de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

En base a l'exposat als articles en qüestió s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració.

- Se suprimeix la delimitació del PERI entre els carrers Major, rei Jaume II, Glòria i Ronda Antoni Ramis, per convertir-se en un impediment urbanístic a l'hora d'assegurar les condicions d'habitabilitat urbana a l'àrea afectada, ja que en les últimes tres dècades no s'ha vist la necessitat de desenvolupar cap reordenació urbana per part de l'Ajuntament de Lluçmajor.

11 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

Al present document de la Modificació Puntual del planejament urbanístic s'adjunten els següents plànols.

Plànols informatius (ordenació vigent):

- I-0 Plànol guia (escala 1:2.000)
- I-1 Delimitació de la modificació (escala 1:1.000)
- I-2 Parcel·lari afectat per la modificació (escala 1:1.000)
- I-3 Qualificació parcel·lari afectat (escala 1:1.000)
- I-4 Plànol Ordenació vigent (escala 1:2.000)

Plànols d'ordenació (ordenació proposada):

- Plànol 22 d'Ordenació del sòl urbà de Lluçmajor (escala 1:2.000)

El document apte per a la seva aprovació inicial de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lluçmajor ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL. L'equip que ha redactat el document està integrat per:

- **Maria Gómez Llabrés**, arquitecta superior.
- **Maria Magdalena Pons Esteva**, llicenciada en dret i geògrafa.



Sgt: **Maria Gómez Llabrés**



Sgt: **M. Magdalena Pons Esteva**

Palma, a 12 d'abril de 2019

ANNEX 1. ANNEX FOTOGRÀFIC



Imatges 1 i 2. Carrer Foners



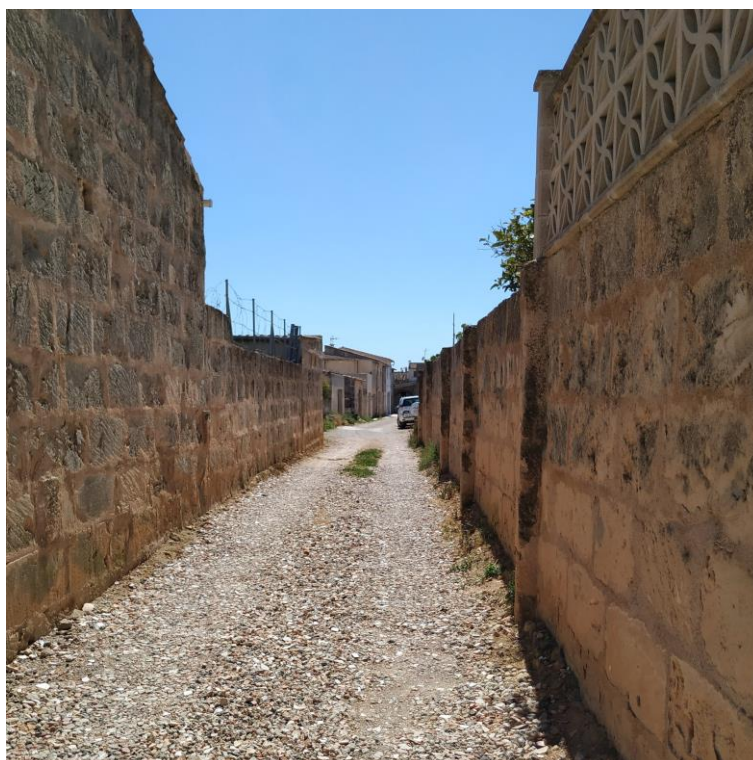
Imatge 3. Carrer Foners



Imatge 4. Carrer Major



Imatge 5. Avinguda Antoni Ramis



Imatge 6. Carreró des de l'Avinguda Antoni Ramis



Imatge 7. Carrer Glòria



Imatge 8. Carrer Jaume II