

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

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

GENER DE 2015

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

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

### 1. INTRODUCCIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Això suposa, aproximadament, les següents disminucions:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D'aquesta manera s'amplia el tipus d'equipament, possibilitant la implantació d'usos necessaris per cobrir les necessitats que provoca l'augment de població de la zona, tant de residents fixes com de temporada i que a les vigents NS no estan permesos. Es proposa l'obertura d'un vial per a vianants que, amés de la seva funció específica, separarà els terrenys amb diferent qualificació, el qual s'haurà de executar i cedir per part de la propietat dels terrenys.

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

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

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

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

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

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

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

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

Palma, 26 de gener de 2015

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

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte