

AJUNTAMENT DE VALLDEMOSSA



**MODIFICACIÓ PUNTUAL N°1/2018 DE LES
NORMES SUBSIDIÀRIES DE VALLDEMOSSA
CONSISTENTS EN EL CANVI DE CLASSIFICACIÓ
DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N°1**

MEMÒRIA

juliol de 2018

(V.AI/180701)

TAULA DE CONTINGUT

1	ANTECEDENTS	3
1.1	Introducció i antecedents de planejament	3
1.2	Àmbit territorial	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	11
2.1	Objecte de la modificació. Una modificació oportuna i convenient	11
2.2	Justificació de la modificació	11
2.3	Descripció de la solució adoptada	13
2.4	Justificació legal del contingut de la modificació	14
2.4.1	Legislació estatal.	14
2.4.2	Legislació autonòmica	14
2.4.3	Pla territorial Insular de Mallorca	15
3	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ	16
4	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	17
5	AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	18
6	RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES	19
7	ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	20
8	CONTINGUT DOCUMENTAL	21
9	AUTORIA TÈCNICA	22
10	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ DE LES NS	23

1 Antecedents

1.1 Introducció i antecedents de planejament

El planejament de Valldemossa es regeix per les Normes Subsidiàries (en endavant **NS**) de l'any 1995 (BOIB de 23/11/1995).

Aquestes NS han estat objecte de les següents modificacions puntuals:

- **Modificació Puntual 1/2004** (aprovada definitivament el 06/06/2005), relativa al canvi de qualificació d'una zona verda per aconseguir una parcel·la d'equipament docent de suficient grandària al costat del cementiri.
- **Modificació Puntual 1/2006** (aprovada definitivament el 09/08/2008), en desenvolupament d'una sentència del Tribunal Suprem (491/2002, de 19 de maig de 2004) relativa a un petit canvi o ajust en la delimitació del sòl urbà al sud de la Cartoixa, qualificant-los com espai lliure privat i zona de manteniment de la volumetria.
- **Modificació Puntual 1/2010**. Va afectar al plànol A.D.5.2.2, sense modificar la delimitació del sòl urbà.
- **Modificació Puntual 1/2014** (aprovada inicialment) relativa a la reducció de la superfície total de la Unitat d'Actuació n°1.- Son Baptista, de la qual l'Ajuntament ha desistit.
- **Modificació Puntual 2/2014** (aprovada inicialment) relativa a la reconversió d'uns terrenys qualificats d'espai lliure privat amb la nova qualificació d'equipament esportiu sense edificacions situats en la parcel·la cadastral 74596-01.

Actualment l'Ajuntament està tramitant **el Catàleg d'elements i espais protegits de Valldemossa** (1ª A.I. BOIB Núm. 157 de 15 de novembre de 2014 – 2ª A.I. BOIB Núm. 65 de 26 de maig de 2018)

1.2 Àmbit territorial

Les normes vigents de 1995 preveien una única unitat d'actuació a Valldemossa, la Unitat d'actuació n°1.

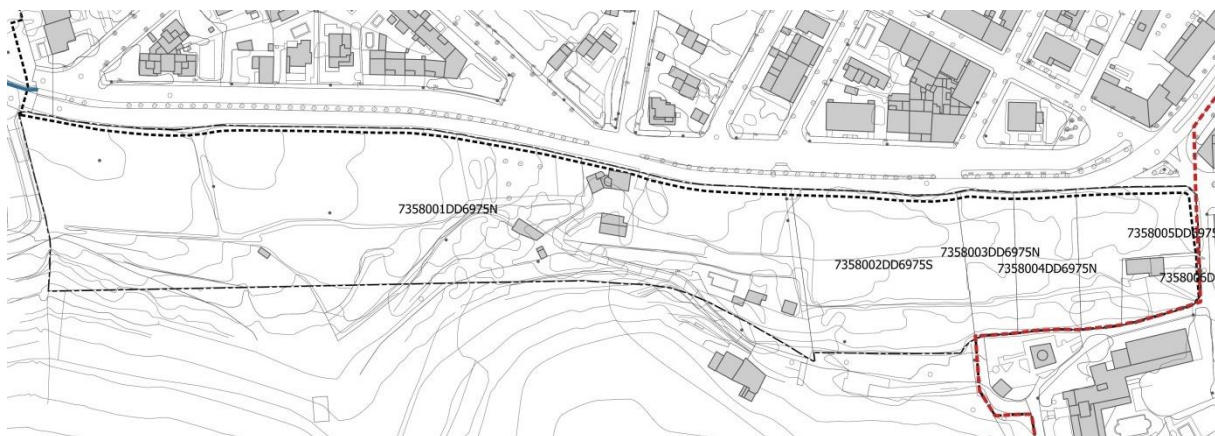
Aquesta UA es situa al sud-oest del centre urbà de Valldemossa, a tocar amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

Les parcel·les contingudes dins els límits de la UA1 son 7.

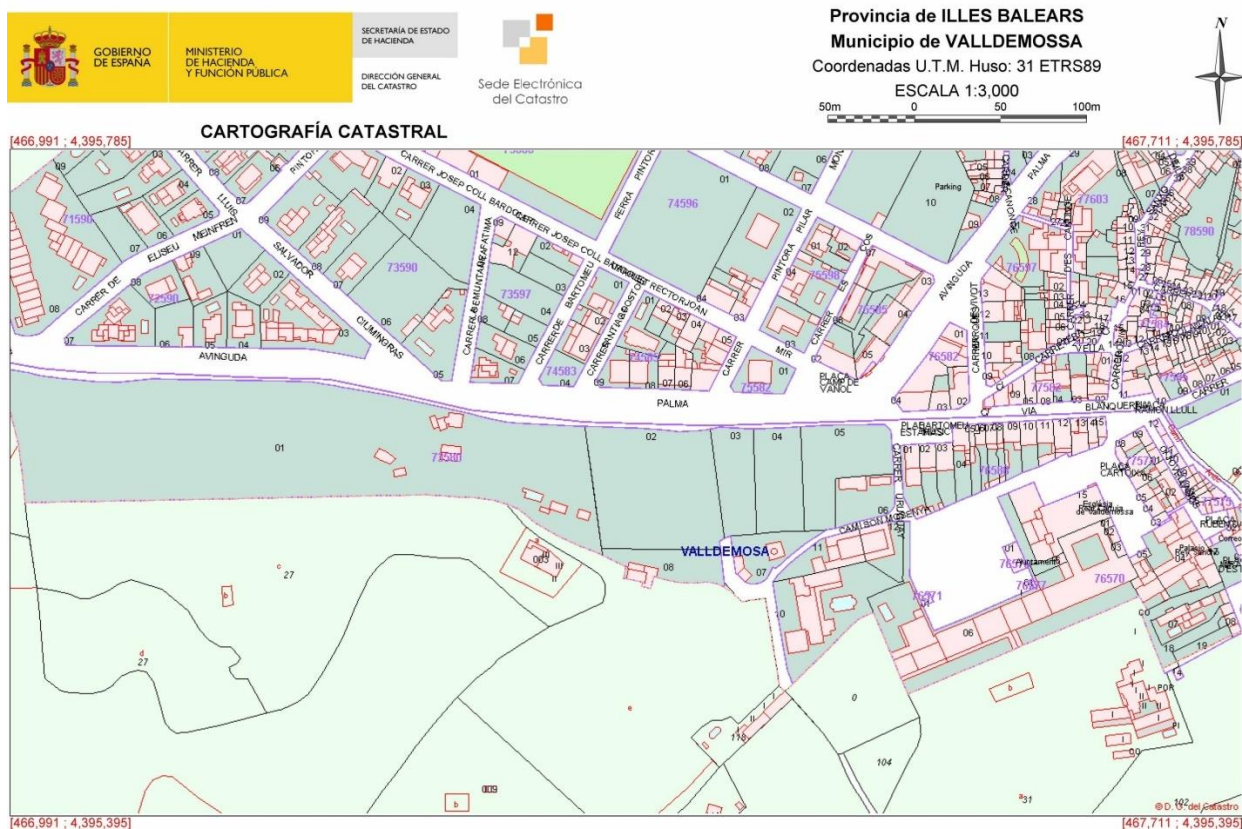
Le referències cadastrals i les superfícies son son:

PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE (m2)
1	7358001DD6975N0001HO	22.595,00
2	7358002DD6975S0001WJ	5.293,00
3	7358003DD6975N0001AO	1.403,00
4	7358004DD6975N0001BO	1.708,00
5	7358005DD6975N0001YO	2.108,00
6	7358006DD6975N0001GO	890,00
Total		33.997,00


Taula 1. Referències cadastrals i les superfícies segons cadastre



Imatge 1. Parcel·les cadastrals de la UA1



Imatge 2. Mapa de cadastre



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7358001DD6975N0001HO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 2 Es:2 Pt:00 Pt:03
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **567**

PARCELA CATASTRAL


SITUACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 2
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **567** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **22.595** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00	01	77	77
VIVIENDA	01	01	77	77
SOPORT. 50%	00	02	14	14
APARCAMIENTO	00	03	36	36
ALMACEN	00	01	20	20
VIVIENDA	00	01	14	14
DEPORTIVO	01	NA	54	54
ALMACEN	00	01	25	25
ALMACEN	00	02	20	20
ALMACEN	00	01	56	56
ALMACEN	00	02	96	96
ALMACEN	00	01	56	56
RELIGIOSO	00	01	22	22

INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 21 de Junio de 2018

467,400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

— Limite de Manzana


— Limite de Parcela

— Limite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Limite zona verde

— Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7358002DD6975S0001WJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 10 Suelo
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 10
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **5.293** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 21 de Junio de 2018

467,400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

— Limite de Manzana


— Limite de Parcela

— Limite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Limite zona verde

— Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7358002DD6975S0001WJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 10 Suelo
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 10
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]


SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]
5.293

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Jueves , 21 de Junio de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7358003DD6975N0001AO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 16 Suelo
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 16
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

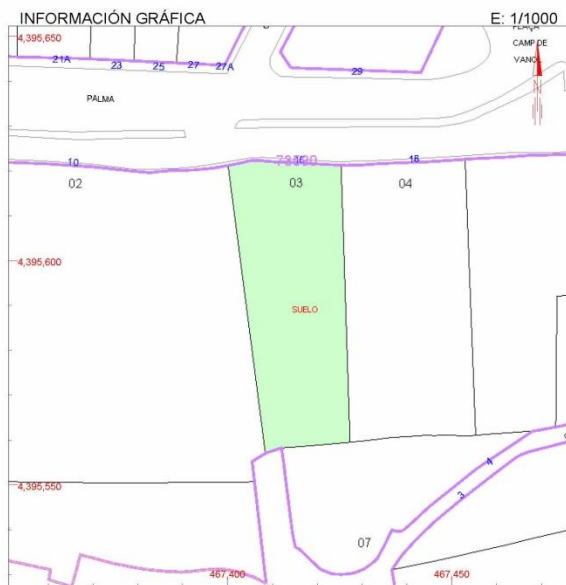
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]
1.403

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,450 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Jueves , 21 de Junio de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7358004DD6975N0001B0

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 18 Suelo
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL

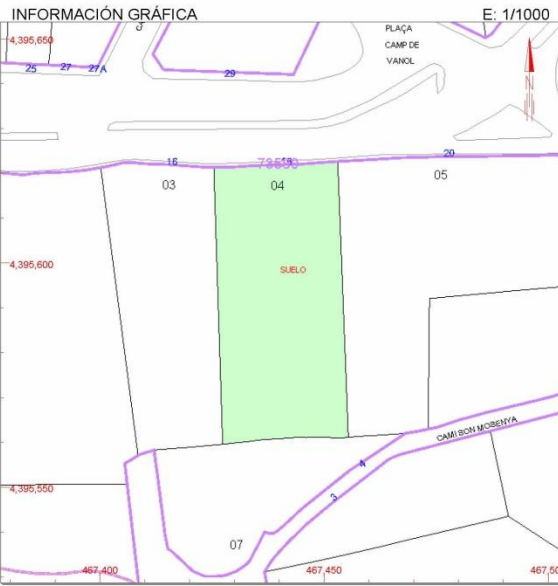
SITUACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 18
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]
1.708

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar


INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Jueves , 21 de Junio de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7358005DD6975N0001Y0

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 20 Suelo
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL


SITUACIÓN
CL ARXIDUC LLUIS SALVADOR 20
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]
2.180

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar


INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Jueves , 21 de Junio de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7358006DD6975N0001GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CM SON MOSENYA 2 Es:E Pl:00 Pt:O
07170 VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1930

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
176

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CM SON MOSENYA 2
VALLDEMOSSA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
176

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
890


TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E	00	O	119
ALMACEN	E	00	O	57

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000

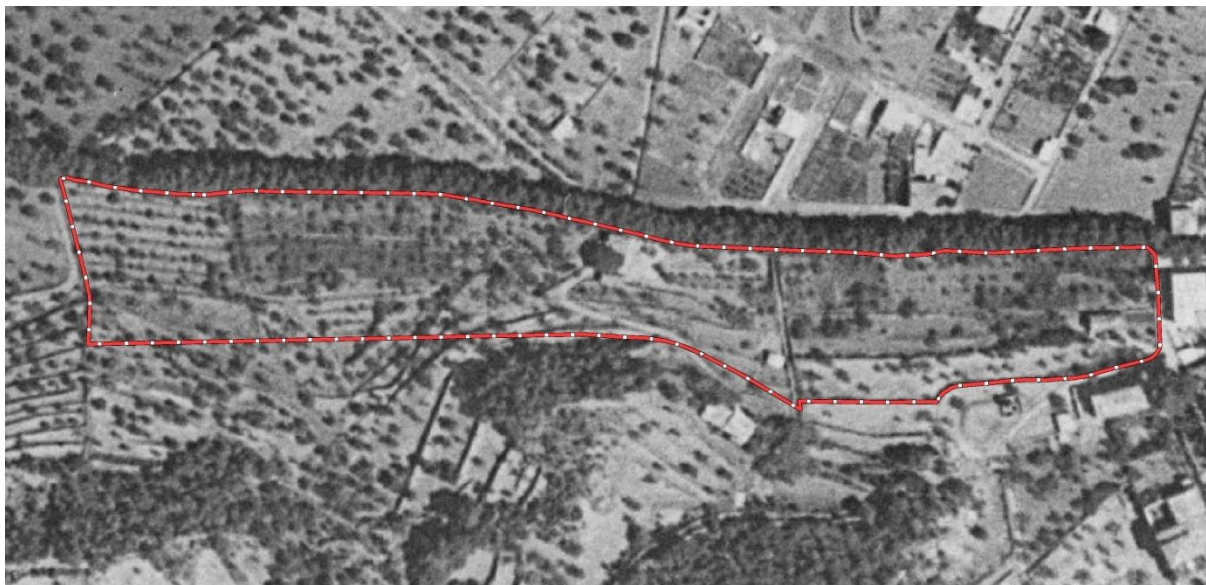


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

467,550 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Jueves , 21 de Junio de 2018

Els terrenys afectats son eminentment rurals, zones arbrades i horts



Imatge 3. Fotografia aèria de 1956



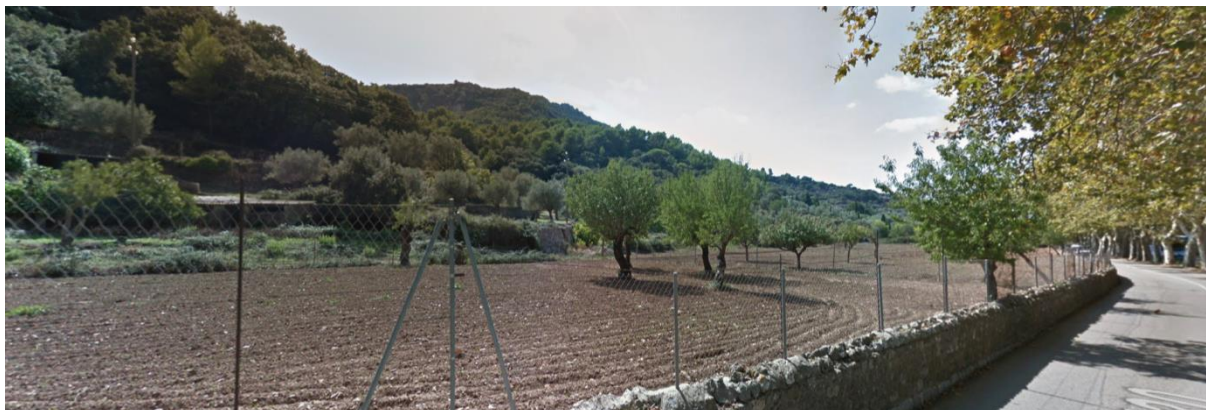
Imatge 4. Fotografia aèria de 2015



Imatge 5. Fotografia de l'estat actual



Imatge 6. Fotografia de l'estat actual



Imatge 7. Fotografia de l'estat actual



Imatge 8. Fotografia de l'estat actual



Imatge 9. Fotografia de l'estat actual

2 Objecte i justificació de la modificació

2.1 Objecte de la modificació. Una modificació oportuna i convenient

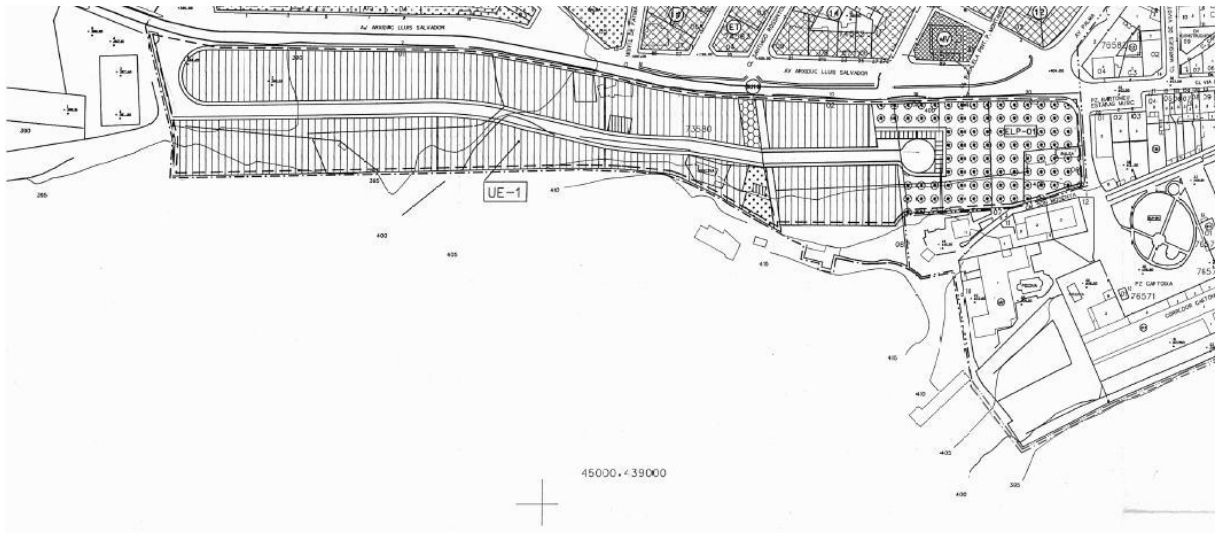
L'objecte de la modificació és el **canvi de classificació dels terrenys a sòl rústic de la unitat d'actuació n°1**.

L'**oportunitat** per afrontar ara la MP prové que des de l'aprovació de les NS, ara fa 23 anys, els propietaris d'aquesta unitat d'actuació no han donat cap passa per al seu desenvolupament. L'Ajuntament de Valldemossa té la voluntat d'eliminar aquesta unitat d'actuació entenent que passats 23 anys de la seva previsió no té sentit a dia d'avui mantenir la classificació dels terrenys com a sòl urbà per a un desenvolupament residencial extensiu en un terrenys situats en una zona excepcionalment sensible a nivell paisatgístic i patrimonial. A més s'ha de tenir en compte que el propietari de la parcel·la 7358001DD6975N0001HO que representa el 66% de la superfície de la UA1 ha manifestat reiteradament la seva voluntat de mantenir els usos rústics dels seus terrenys, amb el vistiplau de l'Ajuntament mitjançant la signatura d'un conveni.

La **conveniència** de la MP ve justificada davant l'obsolescència de les previsions de creixement de les NS de 1995 en un lloc especialment sensible al estar situat confrontant amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

2.2 Justificació de la modificació

Les NS de Valldemossa de 1995 varen preveure una única unitat d'actuació, la UA1, Zona residencial son Baptista.



Imatge 10. Normes Subsidiàries de Valldemossa de 1995 amb la Unitat d'actuació n°1

Els paràmetres urbanístics d'aquesta unitat d'actuació eren:

UNITAT D'ACTUACIÓ UE-1: DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES EN REPARCEL·LACIÓ		
	NNSS VIGENTES 1995	
	Superfície (m²)	%
Zona Residencial Extensiva Son Baptista	21.148,90	62%
Espai lliure privat	404,90	1%
TOTAL ZONES PRIVADES	21.553,80	63%
Espai lliure públic	5.279,00	16%
Serveis urbans	244,80	1%
Sistema viari	6.625,40	19%
TOTAL SISTEMES PÚBLICS	12.149,20	36%
Sistema viari existent	294,00	1%
TOTAL UA-1	33.997,00	100%

Així mateix els paràmetres d'edificació són els definits en el capítol octau de les Normes com a **Zona residencial extensiva de son Baptista** (art. 198-201) amb els següents paràmetres urbanístics:

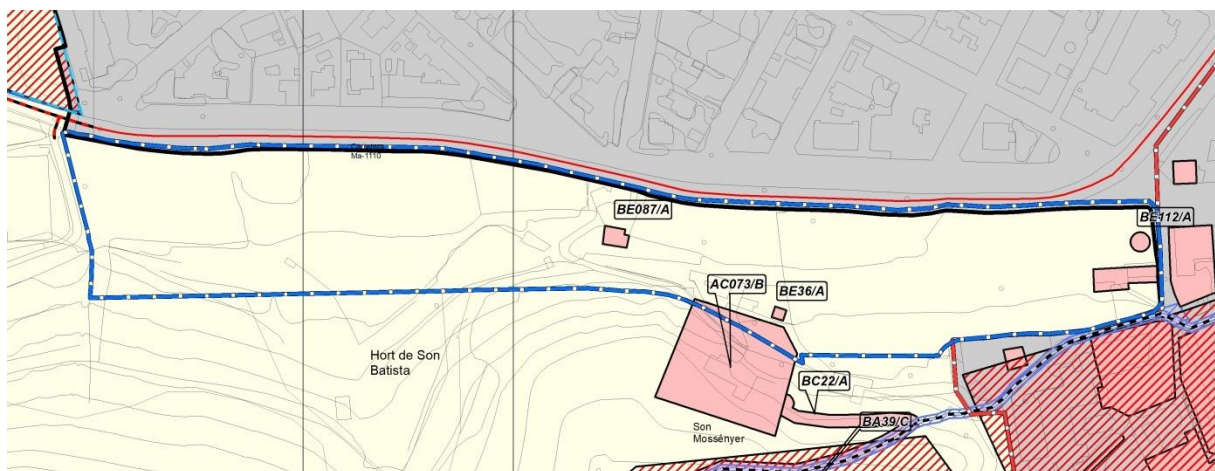
ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA DE SON BAPTISTA		
Ordenació	Extensiva	
Tipus	Habitatge unifamiliar	
Parcel·la mínima	600	m²
Façana mínima	20	m
Habitatges per parcel·la	1	

Considerant una superfície residencial de 21.148,90 m² tenim una capacitat de 35 habitatges (parcel·la mín. de 600m²) amb una capacitat de població de 88 habitants (2,5 habitants per habitatge)

Els espais lliure públics (5.279,00 m²) considerats a les previsions de la UA1 són sistemes locals que donarien servei a aquests potencials 88 habitants.

El sistema d'actuació previst per a aquesta Unitat d'Execució era el de compensació, sense que a dia d'avui s'hagi constituït la Junta de Compensació.

Dins els límits de la unitat d'actuació ens trobam varis elements catalogats pel **Catàleg d'elements i espais protegits de Valldemossa** (1ª A.I. BOIB Núm. 157 de 15 de novembre de 2014 – 2ª A.I. BOIB Núm. 65 de 26 de maig de 2018).



Imatge 11. Catàleg de patrimoni de Valldemossa, actualment en tramitació superposant els límits de la UA1

Els elements catalogats inclosos dins l'àmbit de la UA1 són:

- AC073/B – Son Baptista
- AC130/B - Caseta de son Mossènyer
- BE36/A – Font de la Beata (son Baptista)

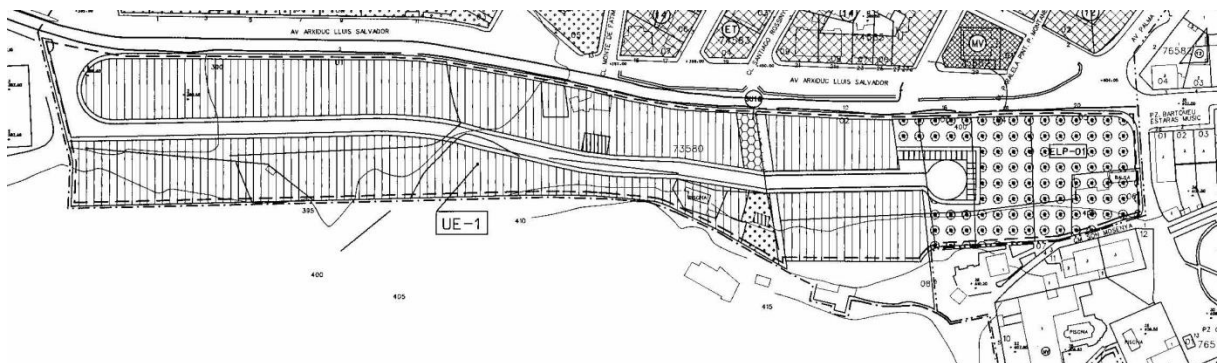
- BE87/A – Molí de son Salvat
- BE112/A - Sínia de la caseta de Son Mossènyer

Així mateix els terrenys de la UA1 linden amb el Conjunt Històric de Cartoixa declarat BIC amb aquesta categoria en data 08/07/1971 (BOE 179,28/07/1971).

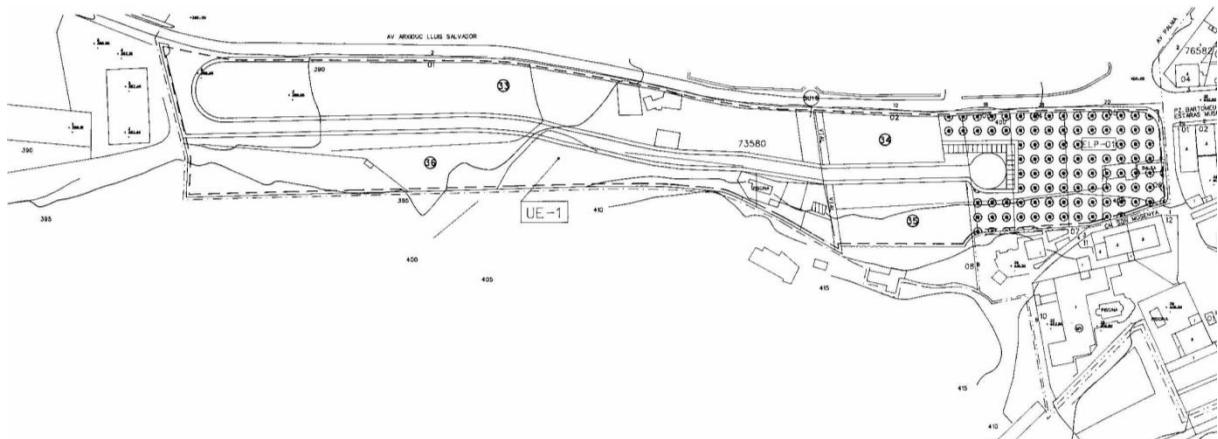
2.3 Descripció de la solució adoptada

La proposta és **canviar la classificació d'aquests terreny, passant de sòl urbà a sòl rústic**, reduint amb això la delimitació del sòl urbà del nucli de Valldemossa.

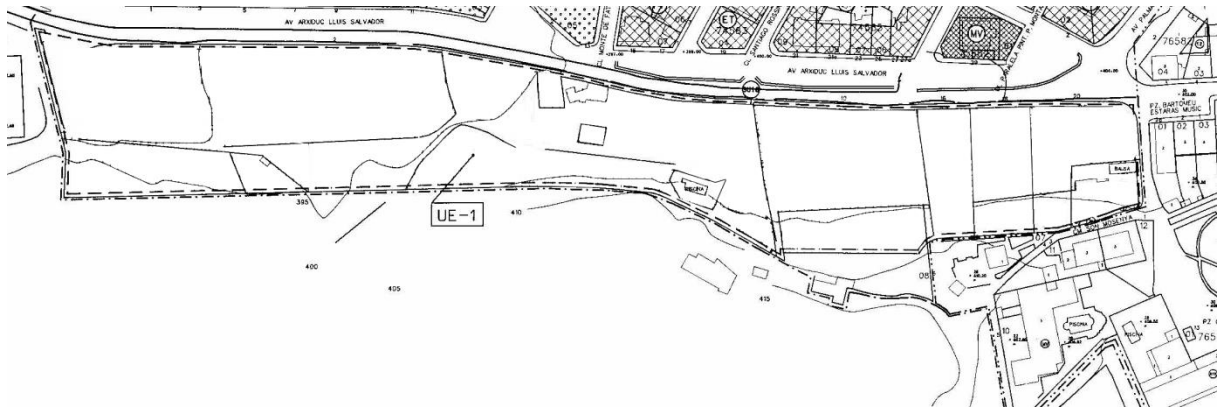
Els terrenys quedarien classificats com a sòl rústic amb la categoria de **Zona de Protecció C** d'acord a la zonificació que les NS donen als terrenys confinants de la possessió de Son Baptista que confronten amb la carretera Valldemossa-Deià, donat que els terrenys desclassificats son de conreu.



Imatge 12. Zonificació del sòl urbà segons els plànol AD 5.2.3 de les NS 1995



Imatge 13. Consolidació de Son Baptista segons els plànol AD 4.1.2 de les NS 1995



Imatge 14. Proposta de zonificació del sòl urbà proposat, amb el canvi de classificació de la UA1

La present MP afecta únicament a la Unitat d'Actuació UA-1 amb una superfície de 33.997m², quant la del sòl urbà del nucli de Valldemossa es de 495.027 m². Així doncs la superfície afectada representa menys del 7% de la total d'aquest nucli, reduint-se la superfície de sòl urbà en aquests 33.997m² i quedant en 461.030 m²

L'espai lliure públic previst per les NS de 1995 és un sistema local, per tant l'eliminació de la unitat d'actuació no redueix el ràtio d'espai lliure públic per habitant considerat a les Normes Subsidiàries.

2.4 Justificació legal del contingut de la modificació

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

2.4.1 Legislació estatal.

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

2.4.2 Legislació autonòmica

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM.

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa l'afecció de titulars particulars però no existeix increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la

classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Atenent a la **Disposició addicional cinquena** de la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** quan els instruments de planejament no fixin terminis per executar les obres d'urbanització previstes, s'entén que el projecte corresponent **s'ha d'aprovar en el termini de sis mesos** i les obres s'han d'executar en un termini màxim de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta llei. Aquests 6 mesos ja han transcorregut sense haver-se aprovat les obres d'urbanització.

Atenent a la **Disposició transitòria onzena** de la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** en quant al Règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics, l'ajuntament corresponent conserva la **potestat d'alteració del planejament**, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui **per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic**.

S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.

Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dóna lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

2.4.3 Pla territorial Insular de Mallorca

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

3 Estudi econòmic i financer. programa d'actuació

Aquesta modificació puntual no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent.

4 Informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB i 81 del RLOUSM, han previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes.

No obstant això, aquesta modificació suposa l'eliminació d'una UA pel que no és necessari la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica ni la memòria de viabilitat econòmica al no afectar a les Hisendes Públiques.

5 Avaluació ambiental estratègica

Segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes i les seves modificacions seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb els criteris de l'annex 4, quan així ho decideixi l'òrgan ambiental per constituir modificacions menors. No obstant això, l'article 9.4 assenyala les actuacions que es considera que no tenen efectes significatives en el medi ambient i, per tant, no estan subjectes a avaluació ambiental estratègica. En aquest cas, la modificació estaria en aquest supòsit si bé, en tràmit d'aprovació inicial se sol·licitarà a la Comissió de Medi ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la mateixa. Finalment, en cas d'estar subjecta a avaluació simplificada, el document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions respecte de l'avaluació ambiental previstes en l'article 89 del RLOUSM.

És així com s'ha procedit a redactar un **estudi ambiental estratègic** (simplificat) (S'adjunta en un document independent sota el títol **ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC**), entenent que amb l'afecció de la MP, s'afecta a zones de reduïda extensió en l'àmbit municipal i no hi ha alteracions sobre el medi mantenint el seu usos actuals com a agraris.

6 Resum executiu de les modificacions proposades

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB i 82 del RLOUSM, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Els principals canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació de les NS vigents.

1. Canvi de classificació dels terrenys de la UA1 que passen d'urbans a sòl rústic amb la categoria de **Zona de Protecció C**. Això implica uns canvis en els documents gràfics i escrits que son el següents:

Els canvis als documents gràfics son:

PLÀNOL	ACCIÓ
A.D.-2.- Classificació del sòl pel que fa referència al nucli de Valldemossa	Es modifica
A.D. 4.1.2.- Consolidació de Son Baptista	S'elimina
A.D. 5.2.3.- Zonificació del sòl urbà de Valldemossa	Es modifica
A.D.10.1.- Zonificació del sòl no urbanitzable	Es modifica

Els canvis als documents escrits son :

Normes:

<u>NORMA</u>	ACCIÓ
Art. 153. Zonas y sistemas del suelo urbano.	Es modifica
Capitulo octavo. Zona residencial extensiva de son Baptista.	S'elimina

2. Com a conseqüència de l'anterior es modifica la delimitació de sòl urbà del nucli de Valldemossa, que segons les NS de 1995, és de 495.027 m. Així es redueix en 33.997m² i queda en 461.030 m².
3. Així mateix amb l'eliminació de la zona residencial prevista de 21.148,90 m² que té una capacitat de 35 habitatges (parcel·la mín. de 600m²), es redueix la capacitat de població del nucli en 88 habitants (2,5 habitants per habitatge).

7 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Segons **l'Article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

La present modificació puntual no requereix d'aquest estudi de mobilitat generada pel fet que al eliminar la UA1 i mantenir l'ús actuals del terrenys rústics no es modifica la mobilitat actual de Valldemosa.

8 Contingut documental

El contingut documental de la present modificació puntual està compost per:

- **Memòria justificativa.**
- **Documents modificats de les NS.**
- **Estudi ambiental estratègic (simplificat).**

9 Autoria tècnica

Els documents de la modificació puntual han estat elaborats per

marès - arquitectura, paisatge i territori (marca comercial inscrita a l'Oficina Espanyola de Patents i Marques amb el n° 3.054.656.) - www.m-ar.es

L'equip que ha redactat el document està integrat per:

- **Jaume Luis Salas**, arquitecte

10 Canvis a la documentació de les NS

La present MODIFICACIÓ PUNTUAL afecta al contingut dels següents documents:

Planimetria:

PLÀNOL	ACCIÓ
A.D.-2.- Classificació del sòl pel que fa referència al nucli de Valldemossa	Es modifica
A.D. 4.1.2.- Consolidació de Son Baptista	S'elimina
A.D. 5.2.3.- Zonificació del sòl urbà de Valldemossa	Es modifica
A.D.10.1.- Zonificació del sòl no urbanitzable	Es modifica

Normes:

NORMA	ACCIÓ
Art. 153. Zonas y sistemas del suelo urbano.	Es modifica
Capitulo octavo. Zona residencial extensiva de son Baptista.	S'elimina

Valldemossa, juliol de 2018

Per l'equip redactor,

Jaume Luis Salas

Arquitecte

www.m-ar.es

NORMES. TEXT ACTUAL

Art. 153. ZONAS Y SISTEMAS DEL SUELO URBANO.

1.- En los planos de zonificación a escala 1:500, que definen la ordenación del suelo urbano, las líneas dibujadas sobre la base topográfica determinan los límites de las distintas zonas y sistemas que constituyen la ordenación pormenorizada de este suelo. A cada zona o sistema le corresponde una trama distinta.

2.- El suelo urbano de los núcleos de Valldemossa, Sa Marina, S'Estaca i Ca'n Saletes comprende las siguientes zonas:

- a) Casco antiguo de Valldemossa.
- b) Casco antiguo de Sa Marina.
- c) Casco antiguo de S'Estaca.
- d) Zona Residencial Intensiva de Valldemossa.
- e) Zona Residencial Intensiva de Sa Marina.
- f) Zona Residencial Extensiva Común.
- g) Zona Residencial Extensiva de Son Baptista.
- h) Zona Residencial Extensiva Sector P-2
(Son Gual).
- i) Zona Residencial Extensiva Sa Marina.
- j) Zona Residencial Extensiva Ca'n Saletes.
- k) Espacios Libres Privados.

3.- El suelo urbano de los núcleos a que hace referencia el apartado anterior comprende los siguientes sistemas:

- a) Sistemas de Equipamiento Comunitario
- b) Sistemas de Servicios Urbanos
- c) Espacios Libres Públicos
- d) Sistemas Viarios

CAPITULO OCTAVO.

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA DE SON BAPTISTA.

Art. 198. DEFINICION.

Constituyen esta zona las áreas del núcleo de Valldemossa, definidas como tales en los correspondientes planos de zonificación y cuyo tipo de edificación corresponde a manzana abierta.

Art. 199. UNIDAD DE EJECUCION.

1.- Queda aprobada la delimitación de la Unidad de Ejecución de Son Baptista UE-1, de acuerdo con los límites establecidos en los correspondientes planos de zonificación.

2.- El sistema de actuación para esta Unidad de Ejecución será el de compensación.

Art. 200. NORMATIVA REGULADORA.

1.- Las condiciones de parcelación serán las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 600 m².
- b) Anchura mínima de parcela: 20 m.

2.- Las condiciones de edificabilidad así como los usos permitidos serán para la Zona Residencial Extensiva de Son Baptista los correspondientes a la Zona Residencial Extensiva Común.

3.- No podrán realizarse entradas para vehículos a las parcelas a través de los linderos contiguos a la carretera PM-710.

4.- En las áreas de retranqueo de las distintas parcelas colindantes con la Carretera PM-710, deberá establecerse una pantalla arbórea para minimizar las vistas a las nuevas construcciones en la zona.

Asimismo, deberá establecerse otra pantalla arbórea con la misma finalidad, en las áreas de retranqueo de fachada de las parcelas no colindantes con la citada carretera.

Art. 201. VIVIENDAS POR PARCELA.

1.- Se permite una única vivienda por parcela.

2.- Se prohíben expresamente:

- a) Las viviendas plurifamiliares, en general, y las adosadas en particular.
- b) La división o segregación de viviendas unifamiliares.

NORMES. TEXT MODIFICAT

Art. 153. ZONAS Y SISTEMAS DEL SUELO URBANO.

1.- En los planos de zonificación a escala 1:500, que definen la ordenación del suelo urbano, las líneas dibujadas sobre la base topográfica determinan los límites de las distintas zonas y sistemas que constituyen la ordenación pormenorizada de este suelo. A cada zona o sistema le corresponde una trama distinta.

2.- El suelo urbano de los núcleos de Valldemossa, Sa Marina, S'Estaca i Ca'n Saletes comprende las siguientes zonas:

- a) Casco antiguo de Valldemossa.
- b) Casco antiguo de Sa Marina.
- c) Casco antiguo de S'Estaca.
- d) Zona Residencial Intensiva de Valldemossa.
- e) Zona Residencial Intensiva de Sa Marina.
- f) Zona Residencial Extensiva Común.
- g) Zona Residencial Extensiva Sector P-2
(Son Gual).
- h) Zona Residencial Extensiva Sa Marina.
- i) Zona Residencial Extensiva Ca'n Saletes.
- j) Espacios Libres Privados.

3.- El suelo urbano de los núcleos a que hace referencia el apartado anterior comprende los siguientes sistemas:

- a) Sistemas de Equipamiento Comunitario
- b) Sistemas de Servicios Urbanos
- c) Espacios Libres Públicos
- d) Sistemas Viarios

S'elimina el Capítol vuitè de les Normes.