

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT  
DEL MUNICIPI DE BANYALBUFAR  
PROPOSTA DE MODIFICACIÓ RELATIVA AL CANVI DE  
QUALIFICACIÓ D'UN VIAL PER UN ESPAI LLIURE PRIVAT**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA  
NORMES URBANÍSTIQUES**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

## **ÍNDEX**

### **MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**

- 0.1.- ANTECEDENTS
- 02.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- 03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
  - 3.1.- General
  - 3.2.- De la conveniència i oportunitat
  - 3.3.- Acreditació de l'interès públic
  - 3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
  - 3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable
  - 3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

### **NORMES URBANÍSTIQUES**

## MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

### 01. ANTECEDENTS

Les vigents Normes Subsidiàries de planejament de Banyalbufar van ser aprovades definitivament, amb prescripcions, mitjançant un acord de la Secció Insular de Mallorca de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears de 18 de juliol de 1986 (BOPIB n. 25, de 11.08.86).

Des de llavors només s'ha tramitat una modificació, aprovada l'any 1998, i el planejament no es troba encara adaptat a cap normativa sobrevinguda.

### 02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

#### 2.1. Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació del planejament és el següent:

El 28 de juny de 2018, en contestació a la sol·licitud del Sr. Joan Bujosa, l'arquitecte municipal emet un informe favorable al canvi de planejament perquè un vial de les Normes que manca de condició de carrer i que pertany al sol·licitant se suprimeixi com a espai públic. Vial que, a l'efecte de no incrementar l'aprofitament de la parcel·la adjacent ha de passar a espai lliure privat.

#### 2.2.- Àmbit.

Àmbit de la modificació és l'assenyat en el plànol següent de les vigents NS:



La superfície de l'àmbit assenyalat és de 190 m<sup>2</sup>

### 03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

#### 3.1.- General.

Aquestes modificacions estan amparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, i article 171 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM), que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

A més, aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la vigència del planejament i la necessitat de regularitzar aquesta situació d'un espai viari inaccessible de forma rodada i que no finalitza en cap propietat diferent de la del propi titular del mateix i de la parcel·la afectada.

De fet l'informe, anteriorment al·ludit, de l'arquitecte municipal exposa aquesta situació:

2.2.- Per l'altre banda, en opinió de l'arquitecte sotasignat, el carreró no té condició de carrer urbà ja que no té cap tipus de serveis definits per la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears pels quals els terrenys confrontants amb dit carreró, no construïts no tenen la condició de solar. Es a dir, l'eliminació d'aquesta carreró privat és lògica ja que, l'ajuntament mai ha fet cap tipus d'obra per dotar de serveis urbanístics els terrenys que formen façana a dit carreró. Es a dir la voluntat municipal de tots aquests anys de vigència de les NNSS de 1986, ha estat entendre que aquests espais eren privats i no s'havien de dotar de serveis.

Aquestes circumstàncies, la titularitat privada i la falta de serveis urbanístics al carreró, elimina la possibilitat d'edificar una zona important dels terrenys situats en sòl urbà, però sense façana a un carrer urbanitzat, tal com indica la LUIB.

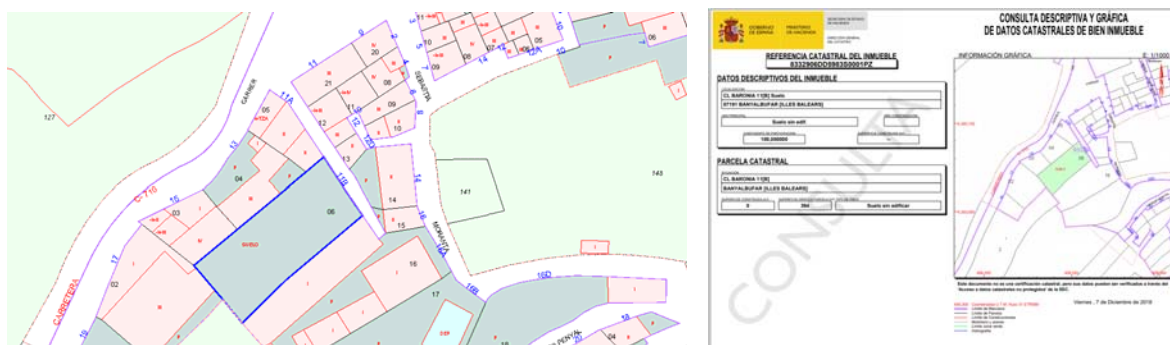
En resum, es tracta d'un vial que no connecta trama urbana sinó que la seva incorporació respon a la intenció de donar accés a les finques urbanes posteriors que pertanyen al mateix propietari. L'esmentat vial és a obtenir per expropiació, sent una vegada executat un vial que no podrà ser rodat tant per la seva dimensió com pel seu desnivell pel que no podrà atorgar a aquest sòl la condició de solar. En la seva conseqüència, és oportuna la seva supressió a l'efecte de regularitzar la trama urbana encara que, a l'efecte de no incrementar possibles aprofitaments es proposa la seva qualificació com a espai lliure privat.

### 3.2.- De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la LOUS (RLOUSM), exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, la modificació es considera convenient i oportuna ja que, com s'ha esmentat, suposa evitar una expropiació i una dotació de serveis per obtenir un vial que no tindria cap funció excepte la de donar accés per als vianants a unes parcel·les que pertanyen al mateix titular que el vial i que, en qualsevol cas, continuarien sent inedificables. D'altra banda, en cas de ser edificables, la supressió del vial suposa una reducció i edificabilitat teòrica i de densitat residencial.

Així doncs, amb la modificació queda inedificable la finca cadastral següent: 8332906DD5983S0001PZ, de 394 m2 de superfície que pertany al mateix titular que el vial, es a dir:



Sent aquesta zona nucli antic, això suposa la reducció del següent aprofitament: 13 m (façana) x 12 m (profunditat edificable) x 3 plantes = 468 m2/sostre.

També de la reducció de la següent densitat residencial: 468 m<sup>2</sup>/sostre/80 m<sup>2</sup>: 5,85, és a dir: 6 habitatges (18 habitants).

### 3.3.- Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, aquesta modificació proposada redunda en l'interès públic ja que té per objecte evitar una possible expropiació i una dotació de serveis d'un vial que no connecta trama urbana, així com reduir teòricament l'aprofitament i la densitat del nucli urbà.

D'altra banda, com s'ha esmentat, l'informe de l'arquitecte municipal resum la seva proposta en les següents conclusions:

\*L'arquitecte sotassignant es de l'opinió que s'ha de proposar al Ple de l'Ajuntament una modificació de les Normes Subsidiàries de Banyalbufar de 1986, en el sentit sol·licitat per D. Joan Bujosa Albertí, eliminant tant la carrera-terrasa, com el carreró posterior, dels espais i carrers públics de Banyalbufar per les següents raons:

-Dits espais son de propietat particular com s'ha indicat anteriorment.

-Tant la carrera situada al davant de les edificacions, com el carreró lateral, no tenen condicions ni serveis per ser definits com "públics" al sòl urbà i, per tant, aquest sol no té la condició de solar ni la pot tenir, segons la legislació vigent.

### 3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, es tracta del canvi de qualificació de vial públic, com a conseqüència de la seva inaccessibilitat i dimensions, per la d'espai lliure privat, sent aquest sòl de titularitat privada i havent estat el propietari el que ha instat aquesta modificació que és assumida per l'ajuntament.

No hi ha modificació de les normes urbanístiques sinó només de la cartografia del planejament vigent: plànols 21 i 23.

### 3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable.

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

#### 1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba en vigor el *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15)*.

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.

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions. Fins a aquesta adaptació, regeix per a Mallorca l'article 153 del RLOUSM que determina que les modificacions no estructurals del planejament les aprovarà definitivament el propi ajuntament sense el previ tràmit d'aprovació provisional.

En aquest cas, Banyalbufar compta amb 495 habitants (2017), pel que serà el Consell de Mallorca, d'acord amb l'esmentat RLOUSM, qui haurà d'aprovar definitivament aquesta modificació.

També s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

*“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.”*

Per tant, en aquest cas, la modificació de les NS no ha incidit sobre l'aprofitament encara que ha incidit sobre l'ús del sòl.

Identificació dels propietaris afectats:

Joan Bujosa Albertí

En tot cas, s'haurà d'aportar i incorporar a l'expedient de modificació de les Normes la certificació registral de les propietats afectades els últims 5 anys.

## 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:

*“Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, 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 instrument emprat a efectes de notificaciones a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.”*

A l'efecte del seu compliment, com ja s'ha dit, ens trobem que aquesta modificació suposa un canvi d'ús pel que haurà d'incorporar-se a la modificació la certificació registral de les propietats afectades.

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.

*“Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici*

*de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, 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'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.”*

### 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).

El planejament de Banyalbufar no es troba encara adaptat al referit PTIM.



### 4.- Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar inicialment el 27 de juliol de 2018 (BOIB n. 93, de 28.07.18), així com un règim vinculat a aquesta aprovació de suspensió de llicències i autoritzacions. Segons aquest règim queden suspesos aquells instruments de planejament que tenen per objecte aspectes que puguin afectar l'ús turístic del sòl i que es considerin que impedeixen o dificulten la seva viabilitat. Aquest control ho exerceix el Servei d'ordenació del territori el Consell de Mallorca mitjançant un informe preceptiu i vinculant amb antelació a l'aprovació inicial.

Atès que aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics, s'entén que no impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT, pel que no s'haurà de sol·licitar aquest informe preceptiu i vinculant al CIM per poder aprovar inicialment.

### 3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Aquesta modificació afecta a la següent cartografia del planejament vigent:

NS VIGENTS	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NS
Planol 21 d'Ordenació. Zonificació	
	
Planol 23 d'Ordenació. Alineacions	



#### 04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 38 de la LUIB estableix que els plans generals incorporaran els estudis econòmic i financier, a més de l'informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat econòmica, segons s'indica en l'article 47. Aquest article desenvolupa el contingut dels estudis econòmics del planejament sent per a l'estudi econòmic i financier el següent:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística.
2. Identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució.
3. Anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponguin a l'administració.
4. Establiment dels terminis previstos per al seu desenvolupament.

En aquest cas, la modificació suposa:

1. No es tracta una unitat d'actuació de transformació urbanística pel que no existeix cost vinculat.
2. Quant a la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució: no existeix l'execució de cap expropiació o obra pública derivada de la modificació.
3. No existeixen previsions de finançament públic derivats de la modificació.
4. No existeixen terminis derivats de la modificació.

Per tant, no hi ha modificació de l'estudi econòmic ni de la programació del planejament vigent.

#### 05.- MEMÒRIA 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'arrendada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 36 de la Llei 2/2014, de 25 de març, i 81 del RLOUSM, han previst l'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes entre els documents del planejament.

Aquesta modificació no suposa la modificació de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessari el compliment del referit informe de sostenibilitat econòmica.



## 06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

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.

Aquesta modificació puntual s'ha de tramitar com una avaluació ambiental estratègica simplificada, ja que no es deriven efectes significatius negatius sobre el medi ambient, i no ordinària, encara que haurà de ser la CMA la que determini, si escau, la no subjecció a aquest tipus d'avaluació.

## 07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

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.

Banyalbufar, febrer de 2019



Pedro Villar Llull  
ARQUITECTE

## **NORMES URBANÍSTIQUES**

No hi ha cap modificació de les normes urbanístiques vigents.