

AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE
MALLORCA

TRACTAMENT DE LA PRESCRIPCIÓ 12 EN RELACIÓ AL
SECTOR URBANITZABLE 01 (27/01/2017)

Document tractament Informe



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT SL

Octubre 2022

ÍNDEX

1	ANTECEDENTS	3
2	INFORME DEPARTAMENT DE TERRITORI	4
	ANNEX I. Informe proposta del departament de territori del consell insular	11

1 ANTECEDENTS

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el 27 de gener de 2017, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

*“Atès l'expedient relatiu a la revisió de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Costitx per a l'adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic aquesta Comissió Insular acorda **aprovar definitivament la revisió i adaptació de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Costitx al Pla Territorial Insular de Mallorca, tot subjectant-la a fins a 12 prescripcions.**”*

Dia 29 de juny de 2018, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme va prendre l'acord de no donar per complimentades les prescripcions assenyalades en l'Acord d'aprovació definitiva de la Revisió de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Costitx per a l'adaptació al PTM de dia 27 de gener de 2017, d'acord amb l'informe dels serveis tècnics i jurídics d'urbanisme de dia 12 de juny de 2018.

Respecte de la prescripció dotzena es va indicar el següent:

“[...] número 12: S'haurà de fer la corresponent informació pública i específicament s'ha d'incorporar una ordenació de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, el nombre de plantes sobre i sota rasant, reculades i volums amb inclusió de determinacions sobre l'orientació d'edificis i la relació entre l'altura i l'espai lliure que garanteixi la preservació dels elements que caracteritzen la identitat del nucli urbà tradicional de Costitx.”

En data de 2 de maig de 2019, la CIOTU va acordar donar per complimentades les prescripció assenyalades en l'acord de 27 de gener de 2017, excepte pel que feia a l'URB-01.

En data de 15 de novembre de 2019, s'aprova per acord del Ple de l'ajuntament, nova proposta d'ordenació, publicada al BOIB núm. 171, de 21/12/2019.

Arrel dels informes d'adveració rebuts, el 22 de maig de 2020 es duu a aprovació nova documentació, publicada al BOIB núm. 95, de 28/05/2020.

En data 13 d'octubre de 2020, s'emet informe proposta del departament de territori, pel qual no es dona per complimentada la prescripció.

Aquest és el document de resposta a l'esmentat informe, que inclou els canvis introduïts en la ordenació per a la seva aprovació definitiva.

2 INFORME DEPARTAMENT DE TERRITORI

Anàlisi de la conclusió i proposta de l'informe de proposta per a la ponència tècnica (expedient 8/2018-PU, núm. 42153 de 04-12-2019) sobre l'acompliment de prescripcions (12a) de l'acord CIOTU 27-12-2017 referent a la revisió de les normes subsidiàries de Costitx per a l'adaptació al Pla territorial Insular de Mallorca.

Per tot el que s'ha exposat s'informa que no es dona per complimentada la prescripció 12a, respecte del sector urbanitzable 01, de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 27 de gener de 2017 de la Revisió de les Normes subsidiàries de Costitx per a l'adaptació al PTIM, ja que es detecten les següents deficiències:

1. *Caldrà indicar a la part dels paràmetres que s'incorporen a la fitxa, que la resta de condicions establertes a l'article 38 de les Normes Urbanístiques, també són d'aplicació.*

Incorporat a la fitxa.

2. *S'haurà d'indicar quin tractament hauran de tenir les façanes contigües al sistema general viari (ronda de circumval·lació) per evitar tipologies de façanes interiors.*

En l'article 38, que regula les condicions particulars d'aquesta zona, es regula el compliment de les condicions d'estètica, que seran les mateixes de la zona intensiva b en tot allò que no contradigui les normes particulars. Aquestes normes estètiques, que venen regulades a l'article 35.8, inclouen, en el seu apartat 5è:

"Totes les cares visibles dels edificis tindran la consideració de façana, per la qual cosa hauran de complir amb les condicions d'ambient i estètica que els siguin d'aplicació".

3. *Pel que fa a l'apartat de la fitxa "Seqüències de programació" al punt 2, haurà de ser coherent amb l'article 42 de les NNUU en concret amb l'apartat de requisits per a l'edificació en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització molt més concret, pel que fa a la possibilitat d'edificar una parcel·la de sòl urbanitzable que no tingui encara la condició de solar.*

S'ha modificat el punt 2 de l'apartat "Seqüències de programació", que queda redactat de la següent manera:

"2. Execució dels habitatges. Els habitatges s'executaran una vegada concloses les obres d'urbanització i a partir del moment en què les parcel·les disposin de la condició de solar. Excepcionalment, es podran concedir les llicències dels habitatges i, per tant l'inici de les obres d'aquests, de forma simultània a les obres d'urbanització, d'acord amb el que estableix l'article 42 de les NS."

4. Les normes urbanístiques no preveuen les actuacions permeses en els terrenys no ocupats per l'edificació en solars amb pendent. Degut a la topografia del sector, i a l'impacte que pot causar visualment des de la ronda de circumval·lació segons quines actuacions en les zones no ocupades per l'edificació, caldria establir un paràmetre màxim pels moviments de terres, tant per damunt com per davall del terreny natural.

Per tal de minimitzar l'impacte visual de les edificacions des de la part inferior del vial, s'ha introduït, en l'apartat 2 de l'article 38, la regulació dels moviments de terra permesos en els espais no ocupats per l'edificació. També s'ha afegit la obligatorietat de mantenir una franja arbrada de 3m en contacte amb el sistema general.

Adicionalment, s'han dut a terme altres canvis en la redacció d'aquest article que redueixen la ocupació de la parcel·la en el subsol i permeten la reculada parcial en l'alineació a vial per l'estacionament d'un vehicle.

El punt 2 de l'article 38, que queda redactat de la següent manera:

"2. Paràmetres d'ocupació i reculada.

Ocupació màxima: 60% en totes les plantes.

Zona permeable obligatòria mínima del 20% de la parcel·la.

En qualsevol cas, les parcel·les que confronten amb el vial de circumval·lació, han de respectar una franja de 3m des de l'alineació amb aquest vial. En aquesta franja no podrà situar-se cap edificació, construcció o terrassa, i haurà de mantenir-se el terreny amb la topografia original, preferentment amb plantació d'arbrat que contribueixi a minimització de l'impacte visual de l'edificació.

En les zones no ocupades per l'edificació, les terrasses i bancals no podran suposar un desnivell superior a 0,90m respecte al terreny natural."

Reculades:

Al tractar-se d'una tipologia alineada a vial i entre mitgeres, no s'estableixen reculades, excepte en els casos següents:

- *En l'alineació a vial, l'edificació principal podrà recular-se, parcialment, fins a 5 metres, per a l'habilitació de l'aparcament de vehicles. En aquest cas, la reculada haurà de fer-se conjuntament amb el veïnat i l'espai destinat a vehicles d'ambdues parcel·les haurà de quedar obert completament, sense reixes ni cap tipus de parament superior a 45cm d'alçada.*

5. S'indica a la fitxa que l'ordenació de la unitat es concretarà mitjançant l'aprovació d'un estudi de detall. Donat que les NNUU no tenen la previsió per aquests, caldrà, com s'estableix en l'article 122 2. Del RLOUSM, que s'indiqui de manera

expressa i precisa, concretant-ne les condicions o especificacions, tenint en compte el que indica el punt 4 pel que fa als estudis de detall en sòl urbanitzable directament ordenat, on es regula que poden ordenar volums d'acord amb les especificacions del planejament, i completar si és el cas, la xarxa de comunicacions prevista amb les vies interiors que siguin necessàries per proporcionar accés als edificis, l'ordenació tipològica dels quals s'estableix com a àmbit i objecte del mateix estudi de detall.

Els estudis de detall no poden augmentar o disminuir les determinacions volumètriques fixades pel pla al qual es troben subordinats. En concret la tipologia edificatòria, l'estudi de detall ha d'optar per les possibilitats que li permet el pla al qual es troba subordinat.

S'ha modificat la redacció d'aquest apartat de la fitxa, que queda redactat de la següent manera:

“El sector ja compta amb una ordenació detallada que s'executarà per mitjà d'un projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització de l'àmbit. Així mateix, si s'escau, es podrà realitzar un estudi de detall per concretar les condicions d'ordenació, sempre d'acord a l'establert al punt 4 de l'article 122 del RLOUS”

6. En els plànols adjunts a la fitxa s'haurà de fixar les rasants dels vials interiors de l'urbanitzable proposat.

Incorporat als plànols

7. Pel que fa a l'ordenació proposada:

- a. S'hauran de preveure les places d'aparcament que estableix l'article 80 del RLOUSM.

Al vial inferior de l'àmbit es situen 30 places d'aparcament, superiors al requerit en l'article 80 RLOUS.

Així mateix, per les característiques funcionals i de disseny del nou vial interior, que es preveu d'ús prioritari per a vianants i accés a vehicles restringit només per a residents, l'aparcament es preveu en línia en el vial inferior, evitant així que els vehicles entrin o s'apropin al centre urbà de Costitx.

- b. La secció dels vials hauran de tenir en compte les places d'aparcament i les voravies amb les dimensions que estableix l'article 62 del RLOUSM. S'haurà de modificar tan els plànols com els documents que es vegin afectats.

Atesa la situació de proximitat de l'àmbit amb el centre històric i, la connexió directa d'aquests vials amb els vials existents de Margalida Cativa i el vial per a vianants que connecta amb la plaça de l'església, la secció del nou vial tindrà una amplària de 6 metres, urbanitzat amb plataforma única i de prioritat per a vianants. L'accés per a vehicles es preveu restringit només per a residents i, atesa la impossibilitat de connexió rodada del vial amb els vials existents - un perquè és massa estret i l'altre perquè salva el desnivell amb escales-, s'ha

previst una zona de maniobra que permet el canvi de sentit dels vehicles que, ocasionalment hi puguin accedir.

- c. S'haurà de definir quines seran les circulacions en el nou sector i com aquests es relacionen amb la trama viària existent.

D'acord amb el que s'ha explicat al punt anterior, es preveu que el nou vial sigui preferentment d'accés per a vianants i que només puguin accedir-hi els vehicles dels residents del propi carrer. Això no obstant, atès que es tractarà d'un vial sense sortida per a vehicles, s'ha previst una zona de major amplària per a permetre la maniobra de canvi de sentit.

8. No hi ha un augment sinó una reducció en la superfície total del sector segons la documentació presentada. Caldrà revisar la documentació presentada per determinar quina és la xifra correcta. Tots els documents hauran de ser coherents.

A continuació s'exposen les fitxes i les corresponents superfícies presentades al 2018 i 2019, i la justificació de les diferències entre elles.

Veure fitxa presentada a l'entrega de setembre 2018:

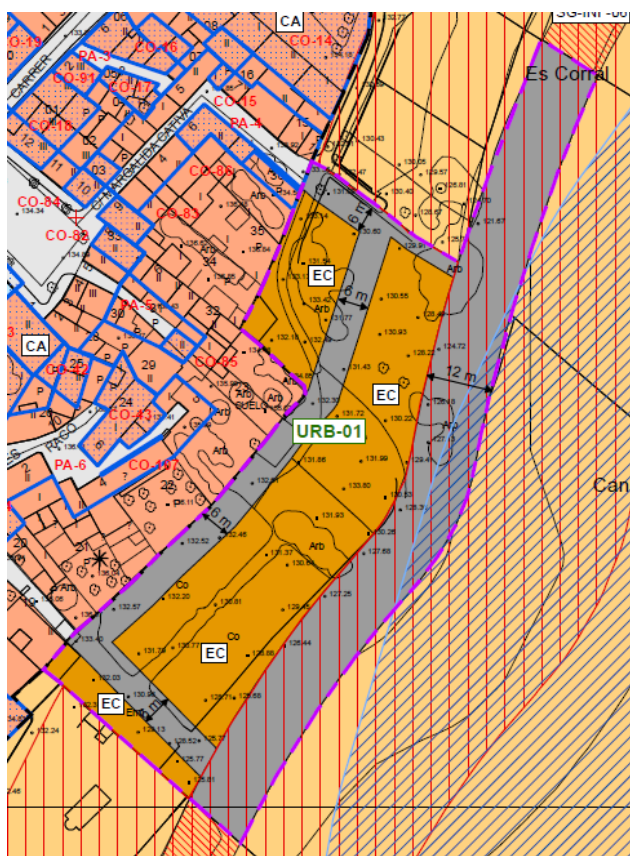
**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE
DIRECTAMENT ORDENAT**

Codi actuació	URB-01	Plànol	PO-3.1
Desenvolupament	Estudi de detall Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	5.584 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Extensiva C	2.605	46,65	4.558,75	100
	SUBTOTAL	2.605	46,65	4.558,75	100
USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures	935	16,74		
	Vials i infraestructures (Sistema General)	2.044	36,61		
	SUBTOTAL	2.979	53,35	0	0
TOTAL ÀMBIT		5.584,00	100 %	4.558,75	100 %

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,816	m ² /m ²
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	12	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	36	Habitants
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes
TERMINI D'EXECUCIÓ	8	Anys



Veure fitxa presentada a l'entrega d'octubre 2019:

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE
DIRECTAMENT ORDENAT**

Codi actuació	URB-01	Plànol	PO-3.1
Desenvolupament	Estudi de detall Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	5.581 m ²

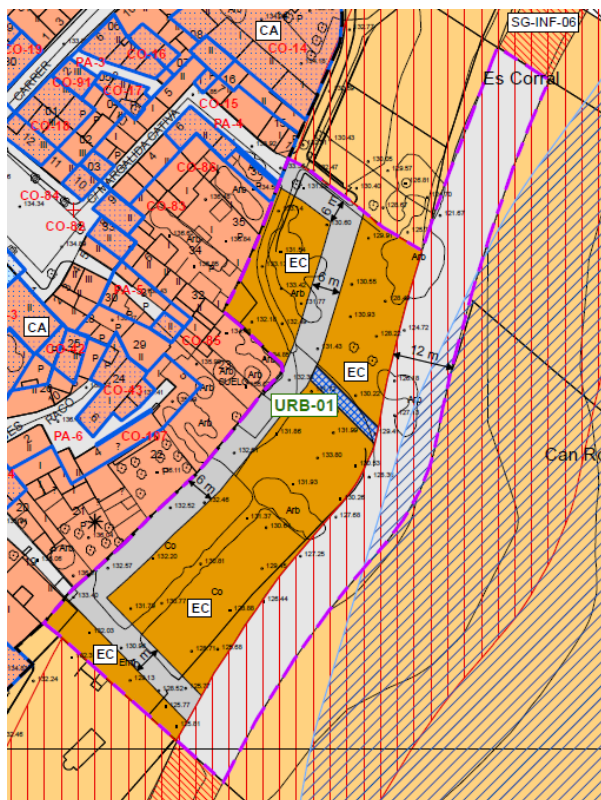
Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Extensiva C	2.592,44	46,45	4.536,77	100
	SUBTOTAL	2.592,44	46,45	4.536,77	100

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures	892,64	15,99		
	Vials i infraestructures (Sistema General)	2.040,25	36,55		
	Pas per vianants	56,33	1,01		
	SUBTOTAL	2.989,23	53,55	0	0

TOTAL ÀMBIT	5.581	100 %	4.536,77	100 %
--------------------	--------------	--------------	-----------------	--------------

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,81	m ² /m ²
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	12	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	30	Habitants
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes
TERMINI D'EXECUCIÓ	8	Anys



El canvi de supressió del vial present a la documentació de setembre 2018, pel pas per a vianants present a la documentació d'octubre de 2019, comporta el canvi detectat de les xifres de les fitxes de l'URB-01, passant d'un àmbit total de 5.584 m² a 5.581 m².

Així mateix, a l'EEiF on únicament es tracten les xifres que fan referència a sòl no lucratiu, és a dir, dels vials (tant SL com SG), a la documentació presentada al setembre de 2018 hi consten 2.979 m² i a la d'octubre 2019 hi consten 2.989,23 m². Aquestes xifres poden comprovar-se, també, a les fitxes de l'actuació.

Amb això trobam una reducció de l'àmbit total de 3m² i un augment de 10,23 m² de la superfície de sòl no lucratiu destinada a xarxa viària.

En qualsevol cas, i esbrinat el motiu de la discrepància, les superfícies correctes de l'àmbit són les corresponents a la proposta de 2019, i que es mantenen en la proposta actual.

La nova proposta d'ordenació de l'àmbit és la que s'adjunta la fitxa urbanística de l'actuació URB-01, en el document annex a la memòria.

Palma, a 4 de setembre de 2022,

Aina Soler Crespí, arquitecta
En nom i representació de l'equip redactor.

ANNEX I. Informe proposta del departament de territori del consell insular