

## AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE  
MALLORCA

CANVIS INTRODUÏTS EN LA DOCUMENTACIÓ ENTRE  
L'APROVACIÓ EXPOSICIÓ PÚBLICA (GENER-2015) I  
EXPOSICIÓ PÚBLICA (NOVEMBRE-2015) . INFORME  
D'AL·LEGACIONS



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Novembre 2015

## **INFORME TÈCNIC DELS CANVIS RESOLTS ENTRE EL DOCUMENT D'APROVACIÓ AMB EXPOSICIÓ PÚBLICA DE GENER DE 2015 I EL DOCUMENT D'APROVACIÓ AMB EXPOSICIÓ PÚBLICA DE NOVEMBRE DE 2015 DE LA MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ DE LES NS AL PTI DE MALLORCA DE L'AJUNTAMENT DE COSTITX.**

Arran de les al·legacions presentades a la fase d'exposició pública, de les quals s'adjunta el corresponent informe en aquest document i arran dels informes rebuts a la fase de consultes, dels quals se'n presenta còpia i tractament a la memòria ambiental, s'inclouen els següents canvis:

1. Canvi de qualificació al sòl rústic a terrenys situats al camí de s'Estepar i de Son Riera. Al·legacions núm. 1 i 5. Plànol d'ordenació de sòl rústic PO 4.4. Informe sobre el sol forestal protegit del planejament vigent.
2. Es corregeix alineació al carrer des Recó, núm. 8, per deixar-la tal com estava el planejament vigent. Al·legació núm. 03. Plànol d'ordenació de sòl rústic PO 3.1.
3. S'ha clarificat l'article 50 en relació a la superfície mínima construïda dels habitatges. Al·legació núm. 04. Article 50 de la normativa.
4. S'ha modificat l'apartat 2.7 de la Memòria Justificativa, sobre el catàleg de patrimoni, per incloure referència al catàleg aprovat definitivament. Al·legació núm. 04. Apartat 2.7 de la Memòria.
5. S'ha modificat l'etiquetatge del SRP-RF dels plànols i s'ha canviat per SRP-F, perquè coincideixi amb la llegenda. S'ha eliminat la referència a l'ARPI-B de la Memòria Justificativa, apartat 3.2.1. Al·legació núm. 04. Memòria Justificativa, apartat 3.2.1 i plànols PO 4.
6. S'han modificat la redacció dels articles 33, 34, i 35, a l'apartat corresponent a l'índex d'intensitat d'ús de "ocupat" a "ocupable". Al·legació núm. 04. Articles 33, 34, i 35

Arran de l'Informe de la Direcció General de Telecomunicacions i Tecnologies de la Informació s'han fet els següents canvis a la normativa.

7. S'han modificat els punts 1 i 2 de l'article 47 d'instal·lacions de telecomunicació per adequar-lo a la Llei 9/2014
8. S'ha modificat l'apartat 1.6 de la Memòria justificativa per a incloure referència a la Llei 9/2014 de telecomunicacions i adaptar-lo a la nova llei .

S'han introduït altres canvis per adaptar la documentació a la legislació i planificació sobrevinguda, a canvis d'interpretació en aplicació de la mateixa i arran de canvis de criteri municipal.

9. El sòl urbà de les UE-5 i UE-6, de l'aprovació de gener de 2015, es classifica en la nova documentació com a urbanitzable directament ordenat URB-01, s'inclouen en el sector part dels terrenys del Sistema General SG-INF-06 . Arran de la Llei 7/2012, disposició transitòria primera, els terrenys que al mes de juny de 2015, estaven classificats com a sòl urbà, i es trobaven en situació de sòl rural, varen passar a tenir la classificació de sòl urbanitzable. Es modifica lleugerament l'ordenació de l'àmbit, pel que fa als vials, s'elimina un vial que donava accés des de la ronda a l'interior del nucli per afectar un element catalogat, i un altre dels accessos, el situat més al nord, es fa només per a vianants perquè l'elevat pendent desaconsella la seva destinació a trànsit motoritzat. Es reclassifica així mateix a sòl rústic la porció de l'àmbit que quedava més el nord en contacte amb el que serà l'accés per a vianants, 232 m<sup>2</sup> que es qualifiquen com a AT-H. Memòria Justificativa apartat 2.3, Fitxa del sector URB-01 a la normativa i cartografia adjunta (per exemple plànol PO 3.1.)
10. S'ha eliminat la UE-1, atès que la urbanització ja està executada. S'ha incorporat al carrer Sant Sebastià, a la parcel·la qualificada com a Casc Antic, una reculada de 5 m des del carrer, d'aquesta manera totes les edificacions del carrer tendran la mateixa reculada i el resultat serà més homogeni. Memòria Justificativa apartat 2.3, i cartografia adjunta (per exemple plànol PO 3.2.).
11. Reclassificació a sòl rústic de la zona de sòl urbà no consolidat entre els carrers de la Balanguera, Costa i Llobera, Sant Sebastià i de sa Garriga (UA-4 de l'aprovació de gener-2015). Es tracta de terrenys no transformats per la urbanització i que amb la present adaptació es reclassifiquen a sòl rústic amb qualificació d'Àrea de Transició de Creixement (2.020 m<sup>2</sup>). En funció de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, els terrenys en qüestió, que es troben contigus al camí de sa Garriga, i que es troben en situació de sòl rural, han passat a quedar classificats com a sòl urbanitzable a partir del juny de 2015. Atesa l'escassa dimensió de l'àmbit, la seva escassa viabilitat i la no necessitat de nou sòl per a destinar a ús residencial, s'ha optat per la seva reclassificació a sòl rústic dels terrenys. Memòria Justificativa apartat 2.3, i cartografia adjunta (per exemple plànol PO 3.2.).

12. Reclassificació a sòl rústic de la zona de sòl urbà no consolidat a la prolongació del carrer de sa Creu, s'ha eliminat la UA-2. Es tracta de terrenys no transformats per la urbanització i que amb la present adaptació es reclassifiquen a sòl rústic amb qualificació d'Àrea de Transició de Creixement (547 m<sup>2</sup>). En funció de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, els terrenys en qüestió, que es troben contigus a la prolongació del carrer de sa Creu, i que es troben en situació de sòl rural, han passat a quedar classificats com a sòl urbanitzable a partir del juny de 2015. Atesa l'escassa dimensió de l'àmbit, la seva escassa viabilitat i la no necessitat de nou sòl per a destinar a ús residencial, s'ha optat per la seva reclassificació a sòl rústic dels terrenys. Així mateix, i en el mateix àmbit Es proposa una actuació aïllada, AA-2, per a l'execució del vial que tindrà una secció de 6 metres. S'ha proposat aquesta secció per poder destinar al vial al pas de vehicles i a l'hora mantenir secció de vial estàndard del nucli de Costitx, a més el carrer sa Creu que és el que es prolonga ja té aquesta secció. Memòria Justificativa apartat 2.3, i cartografia adjunta (per exemple plànol PO 3.1.).
13. Es qualifica com a vial d'accés a la zona dotacional del sud (URB-02), una part d'una parcel·la qualificada com a equipament, al carrer Rafel Horrach Can Font. Memòria Justificativa apartat 2.3, i cartografia adjunta (per exemple plànol PO 3.2.).
14. S'ha modificat l'ordenació dels Sistemes Generals en sòl rústic d'Equipaments i Espais Lliures Públics prevists al Camí de sa Garriga. Per una banda s'ha canviat la classificació d'aquests terrenys que passen a tenir la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat (URB-02) de titularitat pública. En segon lloc, es modifica la disposició tant del sistema general d'equipaments com del sistema general d'Espais Lliures. Es proposa la disposició de l'SGEL entre la zona d'equipaments actual al sud del nucli urbà i el nou equipament que es disposaria contigu al camí de sa Garriga. D'aquesta manera l'espai lliure actuarà a manera de falca verda entre les dues zones d'equipaments i en facilitarà l'accés a peu des del centre del poble. Es concep a més com un espai d'oci que permetrà a més usos esportius a l'aire lliure, sense edificació. Per la seva banda l'equipament es situaria contigu al camí de sa Garriga, i així es facilitaria l'accés al mateix, amb vehicle privat. a través del camí de sa Garriga. Es modifica la Memòria Justificativa apartat 2.3, fitxes dels sistemes generals i del sector urbanitzable a la normativa, i cartografia adjunta (per exemple plànol PO 3.2.).
15. Es recull com a actuació aïllada AA-1, un tram de vial que resta per executar en terrenys situats entre el carrer Costa i Llobera i Sant Sebastià. Fitxa d'actuació aïllada a la normativa i cartografia adjunta (plànol PO 3.2.).
16. Eliminació del creixement previst, URB-01, a l'aprovació de gener de 2015 al camí de sa Garriga. Arran de canvi de criteri municipal. S'ha eliminat la fitxa del sector a la normativa i s'ha modificat la cartografia adjunta (plànol PO 3.2.).
17. Eliminació del sistema general SG-INF-05, pas de vianants del carrer de Margalida Cativa. Arran de canvi de criteri municipal. S'ha eliminat la fitxa del sistema general a la normativa i s'ha modificat la cartografia adjunta (plànol PO 3.1.).
18. Arran de tots els canvis anteriors, s'han hagut d'introduir canvis a tots els documents del planejament en tramitació: normativa, cartografia, memòria justificativa, informe de sostenibilitat econòmica, estudi econòmic i financer, estudi de mobilitat.

Palma de Mallorca, novembre de 2015

Els redactors,

Josep Antoni Aguiló,  
Arquitecte

Antoni Pons, Geògraf

NÚM. DE REGISTRE	100	DATA DE REGISTRE	10/02/2015	NÚM. DE CONTROL	1
------------------	-----	------------------	------------	-----------------	---

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Vicente Nicolau Munar	Polígon 4, parcel·la 204		PO 4.4

## OBJECTE

1. Que es canviï la qualificació de SRG-Forestal (SRP-F) per rústic comú, que és la que s'ajusta als usos existents.

## INFORME

Atès que es tracta d'uns terrenys que es poden assimilar als de darrere el Cementiri, pels seus valors ambientals i paisatgístics s'ha plantejat una ordenació similar segons s'explica a l'informe forestal que s'adjunta a la documentació. No s'han passat íntegrament a rústic comú sinó que s'ha fet una proposta d'ordenació en la qual les qualificacions s'ajusten als usos a preservar.

## PROPOSTA

Estimar parcialment.

Palma de Mallorca, Novembre 2015  
Els redactors,

Antoni Pons  
Geògraf

Josep Antoni Aguiló  
Arquitecte

NÚM. DE REGISTRE	<b>184</b>	DATA DE REGISTRE	<b>09/03/2015</b>	NÚM. DE CONTROL	<b>2</b>
------------------	------------	------------------	-------------------	-----------------	----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
<b>Felip Munar Vallespir</b>	<b>UA-5 i UA-6</b>	<b>Costitx</b>	<b>PO 3.1</b>

## OBJECTE

1. No inclusió del conveni privat de data de 5 de febrer de 2011.
2. Eliminar la primera alternativa de la pàgina 24 del document d'informació ambiental complementària, i mantenir la segona que coincideix amb el conveni.
3. Que es canviï la denominació de residencial Extensiva C per la d'Intensiva C, a les UA-5 i UA-6.
4. Canviar al SG-INF-05 el sistema d'expropiació i posar segons conveni.
5. Que el vial SG-INF-05 no s'ajusta a la delimitació del conveni.
6. Demana sobre l'execució de la urbanització en funció de la Llei 7/2012.
7. Que no es faci la reserva per habitatges de protecció.

## INFORME

1. Estan recollides a la normativa les condicions del conveni.
2. Es tracta d'una alternativa que s'ha estudiat al document ambiental complementari. Segons la legislació ambiental és obligatori l'estudi d'alternatives.
3. Es tracta d'un tema estrictament terminològic. Atès que l'ordenació prevista és per habitatges unifamiliars s'ha considerat més adient l'ús de la denominació extensiva i no intensiva.
4. El sistema d'actuació indicat no és un sistema vàlid. En qualsevol cas, per criteri municipal s'ha eliminat el SG-INF-05, per la qual cosa l'al·legació deixa de tenir sentit.
5. Per criteri municipal s'ha eliminat el SG-INF-05, per la qual cosa l'al·legació deixa de tenir sentit.
6. En realitat, no es tracta d'una al·legació al planejament.
7. S'ha complert la deficiència 28 de l'informe de la CIOTUPH (2014).

## PROPOSTA

Desestimar

Palma de Mallorca, Novembre 2015  
Els redactors,

Antoni Pons  
Geògraf

Josep Antoni Aguiló  
Arquitecte

NÚM. DE REGISTRE	<b>192</b>	DATA DE REGISTRE	<b>12/03/2015</b>	NÚM. DE CONTROL	<b>3</b>
------------------	------------	------------------	-------------------	-----------------	----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
<b>Bartomeu Ramis Garcias Miquela Jaume Cantarellas</b>	<b>C/ des Recó núm. 8</b>	<b>Costitx</b>	<b>PO 3.1</b>

**OBJECTE**

1. Que es corregeixi una errada que hi ha en l'alineació, atès que fa viari un terrenys que són privats.

**INFORME**

1.Comprovada la cartografia cadastral, la situació real i que al planejament vigent l'alineació si que era correcte, finalment s'ha decidit tornar a la delimitació del planejament vigent i corregir l'errada.

**PROPOSTA**

Estimar

Palma de Mallorca, Novembre 2015  
Els redactors,

Antoni Pons  
Geògraf

Josep Antoni Aguiló  
Arquitecte

NÚM. DE REGISTRE	205	DATA DE REGISTRE	16/03/2015	NÚM. DE CONTROL	4
------------------	-----	------------------	------------	-----------------	---

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
COAIB		Costitx	

## OBJECTE

1. Es considera que el sòl remanent entre el sistema general, el sòl urbà i el sòl urbanitzable hauria de classificar-se com a sòl urbà.
2. Es demana la justificació del canvi de qualificació de la zona situada al vèrtex dels carrers de Sant Sebastià i dels Caps de Bou. S'entén desencertada urbanísticament.
3. Que als plànols es canviïn les etiquetes SRP-RF, per SRP-F, com està a la llegenda. I que el sòl forestal no hauria de ser protegit sinó comú com marquen les DOT. Corregir a la memòria referència a les ARIP-B.
4. Es demana relacionar la capacitat dels aljubs per la recollida d'aigua de pluja amb els ocupants o nombre d'habitatges així com segons el tipus d'usos.
5. Es demana clarificar la normativa sobre les alçades de les edificacions al Casc Antic.
6. Que es clarifiqui l'article 50 en relació a la superfície mínima construïda dels habitatges.
7. Es demana una modificació de la redacció dels articles referits a l'índex d'ús residencial en el casc antic, IA i IB, de manera que es permetin un mínim d'un habitatge per solar. Així mateix es demana que l'IIU s'apliqui a solar ocupable i no ocupat.
8. Es demana una redacció menys estricta de la necessitat de dotar d'aparcaments les noves edificacions del nucli de Costitx.
9. Considerar l'afecció de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012 en els terrenys de les UA-5 i UA-6.
10. Que es revisi l'apartat 2.7 de la Memòria Justificativa, sobre el catàleg de patrimoni.

## INFORME

1. S'ha mantingut el límit de sòl urbà del planejament vigent, sense cap modificació i a més en aquells casos de sòl urbà no consolidat, o bé s'ha classificat com a rústic o urbanitzable. El sector Urbanitzable del carrer Garriga, finalment s'ha eliminat. Per tot plegat i perquè no és una de les deficiències imposades per l'informe de la CIOTUPH, i per tant no és objecte de la documentació d'esmena de deficiències, finalment es manté en la classificació de sòl rústic.
2. Amb aquesta requalificació s'aconsegueix que la façana que doni a la nova plaçeta tenguí la mateixa tipologia d'edificació que l'existent a l'altre costat del carrer Caps de Bou. Els terrenys en qüestió i els de l'espai lliure públic en el planejament vigent tenen la qualificació de residencial extensiva A. S'ha aprofitat per suavitzar la falca que suposava aquesta parcel·la en la trama urbana, requalificant una part de la mateixa com a Espai Lliure Públic (on hi ha un mur protegit) i la resta com a Casc Antic igual que la resta de solars que donen a aquesta intersecció. S'ha inclòs així mateix una reculada de 5 metres des del carrer Sant Sebastià, de manera, que en aquest carrer totes les edificacions quedaran reculades 5 metres del carrer.
3. La denominació de SRP-F, se li ha donat perquè al planejament vigent existia el Sòl rústic Protegit Forestal, aspecte que també es recull a l'informe de la CIOTUPH. S'ha modificat l'etiquetatge del SRP-RF dels plànols i s'ha canviat per SRP-F, perquè coincideixi amb la llegenda. S'ha eliminat la referència a l'ARPI-B de la Memòria Justificativa, apartat 3.2.1.
4. L'article 44, de Mesures Bioclimàtiques en l'edificació, es preveu la capacitat dels aljubs en funció dels habitatges de les edificacions. La referència a l'article 24, es recull talment del planejament en vigor i no ha estat objecte de cap deficiència a l'informe de la CIOTUPH.
5. Es tracta d'una mesura que no és objecte de la documentació aprovada amb exposició pública d'esmena de deficiències de la CIOTUPH.
6. Es tracta d'una norma del planejament vigent, s'ha intentat clarificar.
7. No es tracta d'una modificació objecte de l'Adaptació, ni de l'esmena de deficiències. No obstant això s'ha aprofitat per clarificar la referència de sòl ocupat per ocupable.
8. Es tracta d'una norma existent en el planejament vigent, cal expressar que l'ajuntament no té constància de cap problemàtica d'aplicació de la normativa vigent actual en aquest sentit. I a més des de l'informe de

deficiències tampoc s'ha apuntat la necessitat de realitzar cap esmena en el sentit indicat.

9. S'ha considerat l'afecció de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012 a tots els terrenys de sòl urbà en situació de sòl rural.

10. Es tracta d'una errada que s'ha esmenat convenientment.

## PROPOSTA

1, 5, 8 Desestimar

2, 3, 4, 7 Estimar parcialment

6, 10, 9 Estimar

Palma de Mallorca, Novembre 2015

Els redactors,

Antoni Pons  
Geògraf

Josep Antoni Aguiló  
Arquitecte



NÚM. DE REGISTRE	<b>187</b>	DATA DE REGISTRE	<b>11/03/2015</b>	NÚM. DE CONTROL	<b>5</b>
------------------	------------	------------------	-------------------	-----------------	----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
<b>Llorenç Mut Sampol</b>	<b>Son Horrach. Camí de Son Riera</b>		<b>PO 4.4</b>

**OBJECTE**

1. Que els terrenys de Son Riera, qualificats a l'aprovació amb exposició pública passin a Sòl Rústic Comú de Règim General.

**INFORME**

1. Els terrenys s'han qualificat com a SRP-F a instàncies d'una deficiència imposada per la CIOTUPH, que demana que es recullin de nou els sòls forestals protegits del planejament vigent. És cert que en aquesta documentació s'han previst alguns espais que en el planejament vigent estaven qualificats com a Forestal Protegit i que s'ha demostrat el seu nul·l interès forestal i s'han qualificat amb altres categories segons els valors a protegir. En el cas que ens ocupa es tracta de terrenys que tot i tenir usos forestals es troben inserits al mig d'una zona forestal.

Seguint el mateix criteri que el seguit en altres indrets, es preveu qualificar aquells espais forestals amb qualificació de SRP-F, i la resta d'espais com Interès Paisatgístic, perquè es tracta d'espais contigus i inserits dins AANP.

**PROPOSTA**

Estimar parcialment

Palma de Mallorca, Novembre 2015  
Els redactors,

Antoni Pons  
Geògraf

Josep Antoni Aguiló  
Arquitecte

NÚM. DE REGISTRE	227	DATA DE REGISTRE	19/03/2015	NÚM. DE CONTROL	6
------------------	-----	------------------	------------	-----------------	---

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Red Eléctrica de España			

**OBJECTE**

1. Demanen que per a qualsevol actuació concreta a l'entorn de les línies els sol·licitin la zona d'influència entre els suports afectats aportant informació suficient.

**INFORME**

1. L'al·legació fa referència a aspectes de gestió i no d'ordenació i per tant no hi ha un reflex a la documentació de les NS.

**PROPOSTA**

Desestimar

Palma de Mallorca, Novembre 2015  
Els redactors,

Antoni Pons  
Geògraf

Josep Antoni Aguiló  
Arquitecte