



EXCM. AJUNTAMENT D'ESCORCA

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI
D'ESCORCA
MODIFICACIÓ RELATIVA AL SECTOR DE SON MASSIP (CANVI
DE QUALIFICACIÓ D'EXTENSIVA A INFRAESTRUCTURES I
SERVEIS) I SA CALOBRA (CANVI DE QUALIFICACIÓ
D'HOTELERA A SERVEIS I USOS EN CENTRE CÍVIC)**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT DE SEGONA APROVACIÓ INICIAL

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 0.1. ANTECEDENTS
- 02. ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
- 03. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
 - 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 d'Escorca van ser aprovades definitivament el 25 de novembre de 1993 (BOIB n. 46, de 27.03.07) i el 18 de gener de 2008 el Pla especial de protecció i reforma interior del nucli de Lluc i Catàleg (BOIB n. 28, de 26.02.08).

A partir d'aquesta data, van tenir la seva aprovació inicial el 15 de març de 2007 (BOIB n. 46, de 27.03.07), l'adaptació al Pla territorial insular de Mallorca. Planejament que es troba encara en tramitació.

Durant aquest temps també s'ha produït una modificació puntual del PERI de Lluc quant a l'aprofitament urbanístic de l'equipament municipal seu de l'ajuntament. Modificació que es troba aprovada definitivament de 2 de maig de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19).

També, diverses modificacions que es troben en tràmit:

- Exoneració de xarxa general de sanejament al nucli de son Massip. Aprovada inicialment el 3 d'agost de 2017 (BOIB n. 104, de 24.08.17).
- Modificació puntual del Pla de protecció i reforma interior de Lluc relativa als usos en la zona EL3. Aprovada inicialment el 3 d'agost de 2018 (BOIB n. 129, de 18.10.18).

02. ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit i l'objecte d'aquesta modificació se circumscriu només als següents nuclis:.

1. Son Massip.

Aquest nucli és objecte de la modificació 1/2017 relativa a la sol·licitud de no necessitat de disposar de xarxa de clavegueram públic per poder edificar a causa de motius econòmics i medi ambientals per a la seva implantació.

Aquesta modificació té per objecte:

- Evitar les parcel·lacions perquè no hi hagi increment de la població prevista mitjançant la prohibició de parcel·lar, és a dir que es congela la parcel·lació actualment existent.
- Qualificar com a zona d'infraestructures (aparcament i "punt verd") una parcel·la residencial de titularitat municipal.
- Qualificar com a zona de serveis dues parcel·les residencials (municipals).

2. Sa Calobra.

Es tracta d'un nucli en el qual coexisteixen diferents usos lucratiu: extensiva, hotelera i serveis. La zona només disposa d'una parcel·la qualificada com a hotelera i la resta extensiva A i C i zona de serveis amb habitatge en planta pis. L'objecte de les modificacions proposades són:

- En zona de serveis: ampliar l'ús a residencial comunitari (albergs juvenils i refugis).
- Que la zona hotelera es qualifiqui, com la resta de zones, com a zona de serveis, ara que aquesta tindrà l'ús residencial comunitari.
- Que la zona d'equipament "centre cívic" tingui com a ús compatible el residencial comunitari perquè pugui servir d'allotjament temporal a transeünts.

03. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

3.1. General.

1. Son Massip.

Ja s'ha esmentat que es pretén mantenir la població d'aquest nucli i evitar la seva parcel·lació. Per tant, es prohibeixen les parcel·lacions, mantenint congelat el parcel·lari actual.

D'altra banda, una parcel·la municipal es qualifica com a zona d'infraestructures per destinar-la a aparcaments públics i "punt verd" i així regularitzar aquesta situació i permetre la implantació d'aquests serveis públics destinats a la població d'aquest nucli.

Finalment, recupera una modificació que no va arribar a aprovar-se definitivament: el canvi a zona de serveis de dues parcel·les extensives.

2. Sa Calobra.

Sa Calobra és un nucli urbà de petites dimensions que està destinat a residència i a serveis turístics. La memòria de les vigents NS de planejament reconeixen aquest fet turístic i de serveis:

El sector de serveis aprofita els turistes que passen una jornada en Es Port de sa Calobra o en Lluc (llocs de principal concurrència) i aquesta basat en els restaurants i comerços que existeixen al llarg de la carretera de Pollença a Soller, a part d'en els nuclis abans citats.

Per tant, es tracta d'afavorir l'estada de persones amb l'ús d'alberg juvenil i refugi a la zona de centre cívic perquè pugui servir d'allotjament temporal a transeünts. També, es modifica la qualificació de zona hotelera per la de serveis, ara que, en aquesta zona, es proposa l'ús compatible d'albergs juvenils i refugis, atès que es tracta d'una zonificació mixta amb un gran nombre d'usos diferents: magatzems, tallers, administratiu, comercial, aparcament i serveis de l'automòbil. La modificació té per objecte afegir l'ús d'albergs juvenil i refugis com a ús compatible.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L'article 58 de la Llei 2/2014, de 25 de març (LOUS), i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (RLOUSM), exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

Les modificacions de planejament són convenientes i oportunes ja que:

1. Son Massip.

Aquestes suposen una restricció a la construcció d'habitatges i a la densificació del nucli a més de crear un àrea d'infraestructures públiques municipals i un àrea de serveis.

2. Sa Calobra.

En el cas de l'ampliació d'usos compatibles a la zona de serveis, es tracta de donar el servei residencial comunitari es a dir al·lotjament temporal per als visitants el que suposa millorar la qualitat de vida dels seus habitants dinamitzant la seva economia i afavorint el manteniment de la població resident.

Finalment, s' amplia l'ús de refugi per a la zona d'equipaments i es modifica la qualificació d'hotelera que desapareix del municipi per convertir-se en zona de serveis.

Mobilitat generada: cal tenir en compte que cap ús dels proposats suposa la creació d'un centre generador de mobilitat pel que la mobilitat del municipi no es veurà afectada per la modificació.

La modificació del nucli de son Massip redueix la densitat residencial en congelar el parcel·lari actual i la zona d'infraestructures i serveis que s'implanta suposen una actuació pública de dotació que evitarà desplaçaments fins a Lluc on es troba l'actual zona de reciclatge de residus i serveis. D'altra banda, la supressió de l'ús turístic de sa Calobra suposa reduir els desplaçaments ja que l'est uso queda restringit als transeünts que necessiten allotjament temporal en albergs o en aquesta mena de centres.

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, aquestes modificacions proposades redunden en l'interès públic ja que tenen per objecte una finalitat de millora urbana i dels seus habitants, no suposant increment dels paràmetres urbanístics del planejament.

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

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, es tracta d'introduir les següents modificacions:

1. Son Massip.

Les NS han qualificat aquesta zona com a extensiva A, que es regula segons els següents paràmetres urbanístics (art. 116):

1. *Tipus d'ordenació: aïllada.*

2. *Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:*

- *Parcel·la mínima (m2): 600*
- *Façana mínima (m): 12*
- 3. *Paràmetres d'edificació:*
- *Ocupació màxima (%): 25*
- *Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4*
- *Altura màxima (m): 7*
- *Nombre màxim de plantes: B+1P*
- *Separació mínima a vies i ELP (m): 3*
- *Separació mínima a límits i fons (m): 3*
- 4. *Usos admesos:*
- *Residencial: un habitatge per parcel·la.*

Modificació proposada:

1. *Tipus d'ordenació: aïllada.*

2. *Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:*

- *Parcel·la mínima (m2): l'existent, prohibint-se les noves parcel·lacions. En tot cas s'haurà d'inscriure la indivisibilitat de la parcel·la.*
- *Façana mínima (m): 12*
- 3. *Paràmetres d'edificació:*
- *Ocupació màxima (%): 25*
- *Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4*

- *Altura màxima (m): 7*
- *Nombre màxim de plantes: B+1P*
- *Separació mínima a vies i ELP (m): 3*
- *Separació mínima a límits i fons (m): 3*
- **4. Usos admesos:**
- *Residencial: un habitatge per parcel·la.*
- *En cas de tala dels arbres existents, la zona afectada no pot ser superior al 35% de la superfície de la parcel·la.*

Quant a la parcel·la municipal, actualment extensiva A (art. 116) que es qualifica com a zona d'infraestructures (art. 40), sense increment de paràmetres urbanístics, és a dir:

Text actual:

Art. 40. ÚS D'INFRAESTRUCTURES

Són usos exercits per l'Administració o per societats privades controlades per la mateixa en relació amb els Sistemes Infraestructurals.

Se subdivideixen en els següents usos detallats:

1. Servei generals, és l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i de magatzematge per a:

- a) Subministrament de fluids (aigua).*
- b) Subministrament d'energia (gas, electricitat).*
- c) Evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials).*
- d) Comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.)*
- e) Neteja.*
- f) Recollida i tractament d'escombraries.*
- g) Subministrament de carburants.*

2. Vials i estacions, és l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics annexos a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

Nou text proposat:

Art. 40. ÚS D'INFRAESTRUCTURES

Són usos exercits per l'Administració o per societats privades controlades per la mateixa en relació amb els Sistemes Infraestructurals.

Se subdivideixen en els següents usos detallats:

1. Servei generals, és l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i de magatzematge per a:

- a) Subministrament de fluids (aigua).*
- b) Subministrament d'energia (gas, electricitat).*
- c) Evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials).*
- d) Comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.)*
- e) Neteja.*
- f) Recollida i tractament d'escombraries i residus.*
- g) Subministrament de carburants.*

h) Aparcament públic de vehicles.

2. Vials i estacions, és l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics annexos a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

A més, la possibilitat de disposar d'un "punt verd" a la zona serveis s'afegeix a l'article 38 com a ús compatible.

Quant a les parcel·les, actualment extensiva A (art. 116) que es qualifiquessin com a zona de serveis (art. 119), sense increment de paràmetres urbanístics, és a dir:

	Zona extensiva A	Zona de serveis	Zona serveis son Massip
Altura màxima	7 m	7 m	7 m
Altura total	8,50 m	8,5	8,50 m
Número màxim de plantes	B+1P	B+1	B+1P
Ocupació màxima	25%	50%	25%
Edificabilitat màxima	0,4 m ² /m ²	1 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²
Reculades mínimes	3	3	3

Modificació de l'article 119:

Text actual:

Art. 119. ZONA DE SERVEIS

1. Descripció: Aquesta ordenació es refereix a les àrees destinades a ús de Serveis o Terciari (veure apartat III de les Condicions d'Ús), permetent-se la disposició d'habitatges en la planta pis, tot això dins d'una ordenació de tipus extensiu.

2. Condicions mínimes de parcel·la:

Parcel·la mínima: 600 m²

Front mínim: 12 m

3. Condicions d'edificabilitat:

Altura màxima (m): 7

Altura total (m): 8,5

Altura màxima en núm. de plantes: B+1P

Ocupació: 50%

Edificabilitat (m²/m²): 1

Separació a vials i mitgeres (m): 3

Nou text proposat:

Art. 119. ZONA DE SERVEIS

1. Descripció: Aquesta ordenació es refereix a les àrees destinades a ús de Serveis o Terciari (veure apartat III de les Condicions d'Ús), permetent-se la disposició d'habitatges en la planta pis, tot això dins d'una ordenació de tipus extensiu.

2. Condicions mínimes de parcel·la:

Parcel·la mínima: 600 m²

Front mínim: 12 m

3. Condicions d'edificabilitat:

Altura màxima (m): 7

Altura total (m): 8,5

Altura màxima en núm. de plantes: B+1P

Ocupació: 50%. En son Massip: 25%

Edificabilitat (m²/m²): 1. En son Massip: 0,4

Separació a vials i mitgeres (m): 3

2. Sa Calobra.

Text actual:

Art. 34. CLASSES D'USOS

A l'efecte del que es disposa en aquestes Normes i de les contingudes en els plànols que desenvolupin les presents NS, els usos es classifiquen segons s'indiquen en el següent quadre:

CLASSIFICACIÓ D'USOS

<i>Residencial</i>	<i>Habitatge</i>	<i>Unifamiliar</i> <i>Plurifamiliar</i>
	<i>Col·lectiu</i>	<i>Comunitari</i> <i>Hoteler</i> <i>Apartaments Turístics</i>
<i>Productiu</i>	<i>Serveis</i>	<i>Magatzems</i> <i>Tallers</i> <i>Administratius</i> <i>Comercial</i> <i>Aparcament d'automòbils</i> <i>Serveis de l'automòbil</i>
		<i>Dotacional</i>
	<i>Infraestructures</i>	<i>Docent</i> <i>Sanitari/Assistencial</i> <i>Soci/Cultural</i> <i>Esportiu</i> <i>Sales Reunió/Espectacles</i> <i>Serveis generals</i> <i>Vials i estacions</i>
	<i>Espais lliures</i>	<i>Espais lliures</i>

Nou text proposat:

Art. 34. CLASSES D'USOS

A l'efecte del que es disposa en aquestes Normes i de les contingudes en els plànols que desenvolupin les presents NS, els usos es classifiquen segons s'indiquen en el següent quadre:

CLASSIFICACIÓ D'USOS

<i>Residencial</i>	<i>Habitatge</i>	<i>Unifamiliar</i> <i>Plurifamiliar</i>
	<i>Col·lectiu</i>	<i>Comunitari</i> <i>Hoteler</i> <i>Apartaments Turístics</i>
<i>Productiu</i>	<i>Serveis</i>	<i>Magatzems</i> <i>Tallers</i> <i>Administratius</i> <i>Comercial</i> <i>Aparcament d'automòbils</i> <i>Serveis de l'automòbil</i> <i>Residencial col·lectiu: albergs juvenils i refugis (*)</i>
		<i>Dotacional</i>
	<i>Infraestructures</i>	<i>Docent</i> <i>Sanitari/Assistencial</i> <i>Soci/Cultural</i> <i>Esportiu</i> <i>Sales Reunió/Espectacles</i> <i>Serveis generals</i>

	<i>Vials i estacions</i>
	<i>Residus (punt verd)</i>
	<i>Aparcament de vehicles</i>
<i>Espais lliures</i>	<i>Espais lliures</i>

() Només en el nucli de sa Calobra.*

Text actual:

Art. 38. ÚS PRODUCTIU - SERVEIS

- 1. Magatzems, és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda distribució d'objectes i/o mercaderies sense servei de venda directa al públic encara que si a venedors minoristes.*
- 2. Tallers, corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques.*
- 3. Administratiu, és el corresponent a les activitats de gestió, adreça, planificació i projecte que es desenvolupa en oficines o despatxos.*
- 4. Ús comercial, corresponent a l'activitat de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats, mercats i hipermercats. Es consideraran així mateix incloses en aquest grup, la prestació de serveis personals tals com a perruqueria, bugaderia, modistes, funeràries i similars.*
- 5. Aparcament d'automòbils, és l'ús corresponent al dipòsit o guarda de vehicles automòbils.*
- 6. Serveis de l'automòbil, és l'ús corresponent a l'assistència o servei directe als automòbils, com per exemple: rentat, greixatge, canvi d'oli, subministrament d'aire i aigua i càrrega de bateries.*

Nou text proposat:

Art. 38. ÚS PRODUCTIU - SERVEIS

- 1. Magatzems, és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda distribució d'objectes i/o mercaderies sense servei de venda directa al públic encara que si a venedors minoristes.*
- 2. Tallers, corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques.*
- 3. Administratiu, és el corresponent a les activitats de gestió, adreça, planificació i projecte que es desenvolupa en oficines o despatxos.*
- 4. Ús comercial, corresponent a l'activitat de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats, mercats i hipermercats. Es consideraran així mateix incloses en aquest grup, la prestació de serveis personals tals com a perruqueria, bugaderia, modistes, funeràries i similars.*
- 5. Aparcament d'automòbils, és l'ús corresponent al dipòsit o guarda de vehicles automòbils.*
- 6. Serveis de l'automòbil, és l'ús corresponent a l'assistència o servei directe als automòbils, com per exemple: rentat, greixatge, canvi d'oli, subministrament d'aire i aigua i càrrega de bateries.*
- 7. Residencial comunitari: albergs juvenils i refugis (només en el nucli de sa Calobra).*

Text actual:

Art. 39. ÚS D'EQUIPAMENTS

- Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:*
- 1. Ús docent, és el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.*
 - 2. Ús sanitari/assistencial, és sanitari el corresponent al tractament i allotjament de malalts que es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc., mentre que és assistencial el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les*

entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes, incloent-se en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc

3. Ús soci/cultural, és el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tals com: clubs (exclosos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

4. Ús esportiu, és el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors.

Es distingeixen dues subclasses:

a) En locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats sobre un altre o altres locals destinats a l'ús d'habitatge o un altre qualsevol ús en el qual sigui previsible la permanència de persones.

b) En espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles, engloba aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

a) S'entendrà per espectacles públics els locals o espais de pública assistència tals com a teatres, cinematògrafs, tele clubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

b) S'entendrà per sales de reunió els locals o espais de pública assistència, tals com els casinos de joc, sales de bingo, tómbols, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

c) S'entendrà per activitats recreatives, les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safari/parc, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques, i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passades d'atraccions, festivals i concerts de cançons.

d) S'entendran per establiments públics cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès flamencs similars.

Nou text proposat:

Art. 39. ÚS D'EQUIPAMENTS

Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

1. Ús docent, és el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

2. Ús sanitari/assistencial, és sanitari el corresponent al tractament i allotjament de malalts que es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc., mentre que és assistencial el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes, incloent-se en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc

3. Ús soci/cultural, és el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tals com: clubs (exclosos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

L'ús de centre cívic de sa Calobra admetrà com a ús secundari i compatible amb el principal el d'alberg i refugi de transeünts.

4. Ús esportiu, és el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors.

Es distingeixen dues subclasses:

a) En locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats sobre un altre o altres locals destinats a l'ús d'habitatge o un altre qualsevol ús en el qual sigui previsible la permanència de persones.

b) En espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles, engloba aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

a) S'entendrà per espectacles públics els locals o espais de pública assistència tals com a

teatres, cinematògrafs, tele clubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

b) S'entendrà per sales de reunió els locals o espais de pública assistència, tals com els casinos de joc, sales de bingo, tómboles, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

c) S'entendrà per activitats recreatives, les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safari/parc, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques, i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passades d'atraccions, festivals i concerts de cançons.

d) S'entendran per establiments públics cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès flamencs similars.

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.

En aquest cas, encara de no constituir modificació estructurant, d'acord amb l'article 53 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, i 153 del RLOUSM, l'ajuntament podrà aprovar inicial i provisionalment la modificació i el Consell de Mallorca definitivament.

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:

Quando 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 del sòl i si sobre els usos pel que existeix la necessària de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació.

2. Legislació autonòmica.

L'article 58 de la referida LOUS 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 6, 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 notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa un canvi d'ús en son Massip, que de zona extensiva es qualifica una parcel·la com infraestructures, encara que, en aquest cas, el titular de la parcel·la afectada és: l'ajuntament d'Escorca.

Quant a les altres modificacions, excepte la de l'ampliació d'usos en la parcel·la d'equipaments de sa Calobra i el canvi de qualificació de la parcel·la hotelera a serveis, es tracta de modificacions de caràcter general que no té incidència sobre particulars concrets, per la qual cosa en l'expedient han de constar aquestes titularitats singulars i no les generals d'impossible localització i identificació.

D'altra banda i en el present cas, d'acord amb l'assenyalat en l'article 57 de la LOUS 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 les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, segons l'article 63 de la LOUS i 81 del RLOUSM, l'acord d'aprovació definitiva i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3. Pla territorial insular de Mallorca.

La present modificació no es troba 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). A més, el planejament d'Escorca es troba en tràmit d'adaptació al PTIM.

4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar definitivament el 9 de juliol de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

El municipi d'Escorca no està incorporat a cap zona turística ni en zona residencial ZR2, encara que l'article 10 estableix la necessitat de delimitar expressament pel planejament urbanístic les zones o àmbits en els quals es podrà desenvolupar l'ús turístic. Concretament la modalitat d'allotjaments de turisme d'interior només es pot desenvolupar en els nuclis antics de les zones delimitades com ZR1 i els hotels de ciutat a les àrees de desenvolupament urbà també de les zones ZR1 que es delimitin com a aptes pel planejament.

Segons l'article 12, el municipi es troba situat en ZR1 per no estar inclòs en l'àmbit de la zona

ZR2 i estar destinat principalment a habitatge de primera residència de la població. Per tant, el planejament ha de delimitar, si escau, aquelles àrees que poden albergar l'ús d'allotjament de turisme d'interior i aquelles que són aptes per a la modalitat d'hotel de ciutat.

En aquest cas, la modificació de planejament suprimeix l'ús turístic hoteler actual del nucli de sa Calobra i el substitueix per l'ús d'alberg i refugi de transeünts que és un ús molt més adequat i ajustat a la realitat d'aquest nucli urbà.

D'acord amb l'article 16.4 del PIAT s'estableixen els següents índexs de densitat d'ús turístic:
1 plaça/30 m2 de superfície construïda

5. PDS d'equipaments comercials.

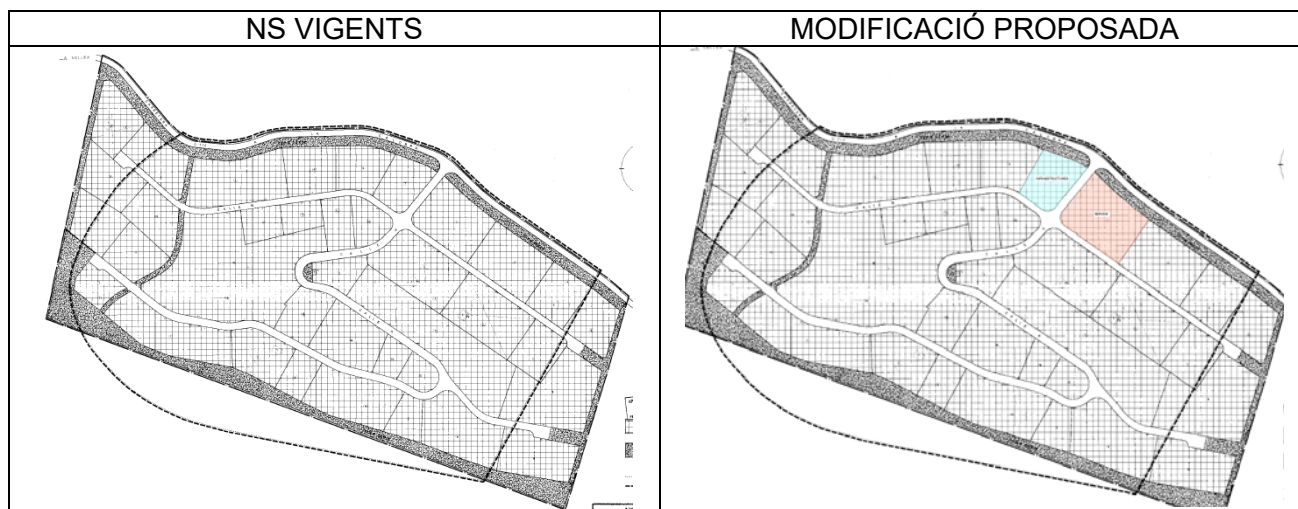
El Pla director sectorial d'equipaments comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19) i aquest municipi es troba en el nivell 5 de les zones aptes per a l'ús comercial amb una limitació màxima de superfície comercial de 700 m2.

No obstant, aquesta modificació de planejament no afecta a l'ús comercial del nucli.

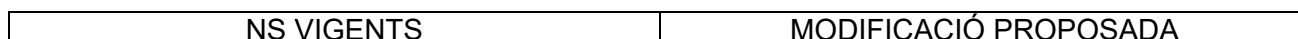
3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

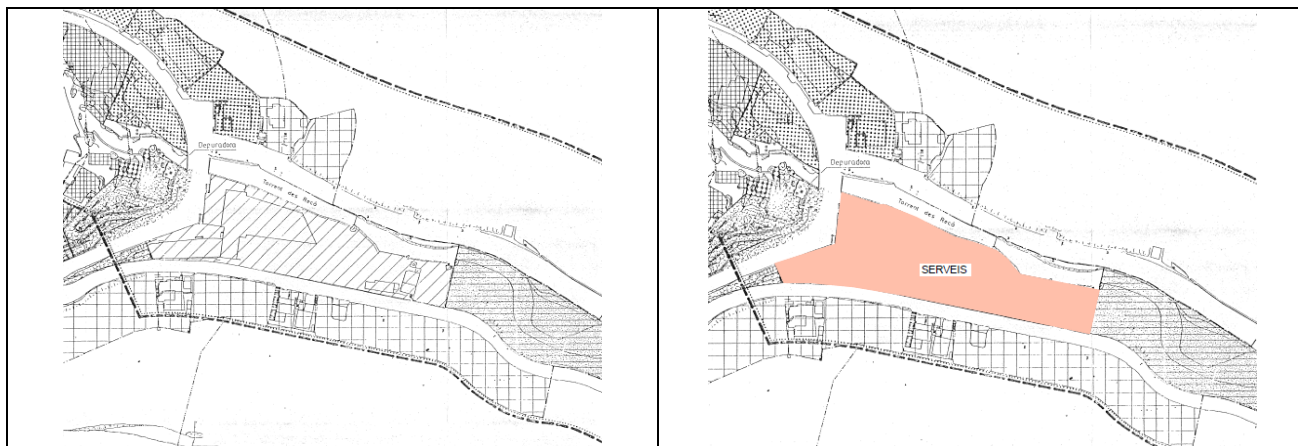
Aquestes modificacions no afecten a la cartografia del planejament, excepte:

1. El sector de son Massip on es qualifiquen com a zona d'infraestructures públiques (aparcament i "punt verd") una parcel·la municipal i com a zona serveis dues parcel·les :



2. Canvi en la qualificació urbanística de la parcel·la hotelera de sa Calobra per la qualificació de zona de serveis:





04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquestes modificacions puntuals no afecten ni suposen alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent. Quant al programa d'actuació, les NS manquen del referit programa d'actuació.

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'arrencada 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.

En aquest cas, la resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de 22 de juliol de 2019 (BOIB n. 151, de 04.11.19) relativa a l'informe estratègic simplificat va assenyalar el següent:

1. *Determinació de les modificacions proposades i anàlisi ambiental de tots els factors previsiblement afectats.*
2. *Estudi d'alternatives possibles a la proposta.*
3. *Cartografia detallada de totes les parcel·les afectades pels canvis.*
4. *Característiques actuals i condicions ambientals presents a les parcel·les objecte de modificació.*

5. Aclariment sobre si els canvis realitzats a l'articulat de les normes, per la present modificació puntual, afecten únicament als nuclis de Son Massip i Sa Calobra, o afecten també a altres àmbits del municipi d'Escorca.
6. Afeccions pels canvis d'usos. Idoneïtat dels nous usos proposats respecte als ja existents en els respectius àmbits.
7. Característiques de les actuacions proposades. Condicions urbanístiques de les mateixes. Mesures ambientals contemplades a la realització dels aparcaments, punt-verds residus i albergs i refugis.
8. Anàlisi i actuacions dutes a terme en els enjardinaments. Espècies utilitzades. Possibles impactes. Pantalles vegetals.
9. Desbrossament, moviments de terra, afecció a vegetació, renous, olors.
10. Possible afecció a espècies protegides i habitats.
11. Mesures per a evitar abocaments - llixiviats. Possible problema de contaminació d'aqüífers i mesures protectores.
12. Possibles afeccions a domini públic hidràulic o zones de protecció. Afeccions pel fet de situar-se l'àmbit de la modificació en perímetre de pou d'abastiment.
13. Mobilitat generada davant les naves actuacions proposades.
14. Adequació a la normativa turística, territorial, de residus, així com altra normativa ambiental.
15. Relació de la proposta amb altres plans de rang superior.
16. Estudi de repercussions ambientals en espais de la Xarxa Natura 2000.
17. Afeccions i incidència a altres espais amb figures de protecció: APRs, AANP, alzinars protegits, Paratge natural de la Serra de Tramuntana, habitats d'interès comunitari, Paratge cultural de la UNESCO, Paratge Pintoresc, declaració de Sa Calobra com monument natural.
18. Incidència paisatgística i impactes visuals. Integració paisatgística de les actuacions proposades.
19. Repercussió de la modificació proposada a la capacitat de població.
20. Adequació al Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT).
21. Aplicació norma 44 PTI. Contaminació lumínica.
22. Justificació de les qualificacions urbanístiques atorgades. Mesures correctores protectores.
23. Estudi de les repercussions de la implantació d'aparcaments. Increment de visitants. Pressió de l'augment de visitants en habitats i espais de la Xarxa Natura 2000."

07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 37 de la Llei 2/2014, de 25 de març, i 82 del RLOUSM, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Escorca, maig de 2021

José M^a Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES

NORMES URBANÍSTIQUES**Art. 34. CLASSES D'USOS**

A l'efecte del que es disposa en aquestes Normes i de les contingudes en els plànols que desenvolupin les presents NS, els usos es classifiquen segons s'indiquen en el següent quadre:

CLASSIFICACIÓ D'USOS

Residencial	Habitatge	Unifamiliar Plurifamiliar
	Col·lectiu	Comunitari Hoteler Apartaments Turístics
Productiu	Serveis	Magatzems Tallers Administratius Comercial Aparcament d'automòbils Serveis de l'automòbil <i>Residencial col·lectiu: albergs juvenils i refugis (*)</i>
		Dotacional
	Infraestructures	Serveis generals Vials i estacions Residus ("punt verd") Aparcament de vehicles
	Espais lliures	Espais lliures

(*). Només en el nucli de sa Calobra.

Art. 38. ÚS PRODUCTIU - SERVEIS

1. Magatzems, és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda distribució d'objectes i/o mercaderies sense servei de venda directa al públic encara que si a venedors minoristes.

2. Tallers, corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques.

3. Administratiu, és el corresponent a les activitats de gestió, adreça, planificació i projecte que es desenvolupa en oficines o despatxos.

4. Ús comercial, corresponent a l'activitat de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats, mercats i hipermercats. Es consideraran així mateix incloses en aquest grup, la prestació de serveis personals tals com a perruqueria, bugaderia, modistes, funeràries i similars.

5. Aparcament d'automòbils, és l'ús corresponent al dipòsit o guarda de vehicles automòbils.

6. Serveis de l'automòbil, és l'ús corresponent a l'assistència o servei directe als automòbils, com per exemple: rentat, greixatge, canvi d'oli, subministrament d'aire i aigua i càrrega de bateries.

7. Residencial comunitari: albergs juvenils i refugis (només en el nucli de sa Calobra).

Art. 39. ÚS D'EQUIPAMENTS

Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

1. Ús docent, és el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

2. Ús sanitari/assistencial, és sanitari el corresponent al tractament i allotjament de malalts que es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc., mentre que és assistencial el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes, incloent-se en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc

3. Ús soci/cultural, és el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tals com: clubs (exclosos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

L'ús de centre cívic de sa Calobra admetrà com a ús secundari i compatible amb el principal el d'alberg i refugi de transeünts.

4. Ús esportiu, és el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors.

Es distingeixen dues subclasses:

a) En locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats sobre un altre o altres locals destinats a l'ús d'habitatge o un altre qualsevol ús en el qual sigui previsible la permanència de persones.

b) En espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles, engloba aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

a) S'entendrà per espectacles públics els locals o espais de pública assistència tals com a teatres, cinemàtògrafs, tele clubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

b) S'entendrà per sales de reunió els locals o espais de pública assistència, tals com els casinos de joc, sales de bingo, tómbols, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

c) S'entendrà per activitats recreatives, les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safari/parc, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques, i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passades d'atraccions, festivals i concerts de cançons.

d) S'entendran per establiments públics cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès flamencs similars.

Art. 40. ÚS D'INFRAESTRUCTURES

Són usos exercits per l'Administració o per societats privades controlades per la mateixa en relació amb els Sistemes Infraestructurals.

Se subdivideixen en els següents usos detallats:

1. Servei generals, és l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i de magatzematge per a:

- a) Subministrament de fluids (aigua).
- b) Subministrament d'energia (gas, electricitat).
- c) Evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials).
- d) Comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.)
- e) Neteja.
- f) Recollida i tractament d'escombraries i residus ("punt verd").
- g) Subministrament de carburants.
- h) Aparcament públic de vehicles.

2. Vials i estacions, és l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics annexos a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

Art. 116. ZONES EXTENSIVES A, B i C

...

2. Condicions mínima de parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la:

Zona extensiva A: 600 m². En son Massip: l'existent, prohibint-se les parcel·lacions. En tot cas s'haurà d'inscriure la indivisibilitat de la parcel·la.

Zona extensiva B: 900 m²

Zona extensiva C: 1.800 m²

En cas de tala dels arbres existents, la zona afectada no pot ser superior al 35% de la superfície de la parcel·la.

...

Art. 119. ZONA DE SERVEIS

I. Descripció: Aquesta ordenació es refereix a les àrees destinades a ús de Serveis o Terciari (veure apartat III de les Condicions d'Ús), permetent-se la disposició d'habitatges en la planta pis, tot això dins d'una ordenació de tipus extensiu.

2. Condicions mínimes de parcel·la:

Parcel·la mínima: 600 m²

Front mínim: 12 m

3. Condicions d'edificabilitat:

Altura màxima (m): 7

Altura total (m): 8,5

Altura màxima en núm. de plantes: B+1P

Ocupació: 50%. En son Massip: 25%
Edificabilitat (m²/m²): 1. En son Massip: 0,4
Separació a vials i mitgeres (m): 3