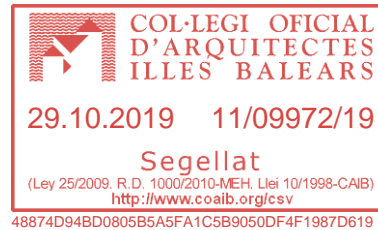


MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS DE MARIA DE LA SALUT
CARRER NOU CANTONADA PLAÇA DES MERCAT.
TM DE MARIA DE LA SALUT

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE MARIA DE LA SALUT

ÍNDIX DE CONTINGUTS



1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 ÀMBIT
- 1.2 PROMOTOR
- 1.3 INTRODUCCIÓ/ANTECEDENTS
- 1.4 DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADADES

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
- 2.2 MARC LEGAL

3. NORMES URBANÍSTIQUES

- 3.1 ZONIFICACIÓ VIGENT NNSS. ZONA INTENSIVA
- 3.2 ZONIFICACIÓ MODIFICADA NNSS. ZONA EQUIPAMENT CÍVICO-SOCIAL
- 3.3 RESUM DE LA MODIFICACIÓ. QUADRE COMPARATIU

4. ANNEXES

- ANNEX 1 PLÀNOL ZONIFICACIÓ CASC URBÀ MARIA
- ANNEX 2 DOCUMENT AMBIENTAL

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 ÀMBIT

L'àmbit de la modificació es correspon amb la parcel·la existent al Carrer Nou, cantonada Plaça des Mercat de Maria de la Salut amb referència cadastral 6304501ED0960S0001SU. En el planejament vigent es tracta d'una parcel·la situada en sòl urbà (Zona Intensiva).



1.2 PROMOTOR

El promotor de la present modificació puntual és l'AJUNTAMENT DE MARIA DE LA SALUT, amb domicili a la plaça d'es Pou, 13 del TM de Maria de la Salut (CIF. P-0703500I)

1.3 INTRODUCCIÓ/ANTECEDENTS

L'aprovació definitiva amb prescripcions de la Revisió de les N.N.S.S. de Maria de la Salut va tenir lloc, per acord de la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca en sessió de 21 de novembre de 1997 (BOCAIB núm. 9 de 20/01/1998).

La modificació puntual que es proposa afecta únicament a les normes específiques d'ordenació vigent sobre la parcel·la de referència pel que fa a l'edificabilitat permesa; sense que això afecti altres elements normatius o programàtics que es mantenen invariables.

1.4 DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSEADES

La modificació que es proposa és única i el seu objecte és el de la implantació de l'ús Equipament Cívic-Social (EQ 1) a la parcel·la abans esmentada per tal de possibilitar la regulació de l'existència d'un Centre de Dia o equipament municipal de caràcter similar. Es proposa, per tant, un canvi en la zonificació de la parcel·la de referència que passaria d'Intensiva a Equipament Cívic-Social (EQ 1).

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Aquesta modificació està emparada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i en l'article 171 del Reglament general de la derogada Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (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 revisió en 1997 i la necessitat de dotar de nous equipaments, d'acord amb la realitat municipal.

L'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la derogada 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.

En aquest cas, la implantació d'aquest equipament municipal és convenient i oportú a causa de la inexistència d'oferta pública. La seva finalitat és la de possibilitar la regulació de l'existència d'un Equipament Municipal destinat a Centre de Dia per a la tercera edat al centre del nucli urbà de Maria de la Salut. Per altra banda, la necessitat d'implantació de l'equipament és evident donat l'elevat nombre de gent gran en el nucli urbà susceptibles d'utilitzar aquest servei.



La implantació d'aquest equipament a la parcel·la de referència, vers a altres ubicacions possibles, respon a la seva ubicació dins el centre del nucli urbà de la població, i a la vegada pròxima a espais i zones públics com la Plaça des Mercat i a la vegada lluny de carreteres i, en general, d'altres emissors de renou que poguessin afectar a l'equipament que es proposa.

D'acord amb el que estableix l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, aquesta modificació que es proposa redunda en l'interès públic, ja que té una finalitat i una destinació notòriament pública.

2.2 MARC LEGAL

Aquesta modificació puntual de les NNSS de Maria de la Salut s'ajusta a les disposicions contingudes a la Llei 12/2017, del 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears i a la Modificació del Reglament General de la Llei 2/2014 de 25 de març d'Ordenació i Ús del Sòl per a l'Illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca en data 8/11/2018. 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).

3. NORMES URBANÍSTIQUES

3.1 ZONIFICACIÓ VIGENT NNSS. ZONA INTENSIVA

La regulació detallada de la zona Intensiva ve definida a l'Art. 132 de la Revisió de les NNSS vigents al municipi; la parcel·la de referència es regeix actualment per les condicions establertes en aquest article.

"Art.132. Regulación detallada de la zona INTENSIVA.

El presente artículo contiene las condiciones de la edificación INTENSIVA, fijando sus características.

1. DEFINICION. Tipologías edificatorias de tipo intensivo correspondientes a la zona grafada en el plano de calificación en suelo urbano.

2. TIPO DE ORDENACION. Según la alineación del vial correspondiente a la edificación entre medianeras.

3. DENSIDAD NETA DE VIVIENDAS. 20 viv/Ha.

4. ALINEACION DE LA EDIFICACION. Se ajustará a la alineación del vial.

5. PROFUNDIDAD EDIFICABLE Y OCUPACION. No se establece una profundidad estricta para esta zona, quedando regulada la ocupación por el porcentaje máximo del sesenta por ciento (60%) de la superficie del solar.

La profundidad edificable máxima en planta piso será de 14 metros. Las manzanas cuya menor dimensión superen los cuarenta metros (40m) tendrán un máximo de profundidad edificable de catorce (14m) siempre que no superen el 60% de ocupación anteriormente fijado.

Los solares en esquina podrán ocuparse hasta un 80%.

6. ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. Se aplicará el concepto de altura reguladora según el art.32 para la zona.

Ancho vial Nº plantas

Hasta 10.00m PB+ 1

Más de 10.00m PB+ 2

7. FACHADA MINIMA.

** A efectos de parcelación: 10.00 m*

** A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 10.00 m de fachada existentes antes de la aprobación de la presente revisión de las NN.SS.*

8. PARCELA MINIMA.

* A efectos de parcelación 200.00 m²

* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 200.00 m² de superficie existentes antes de la aprobación de la presente Revisión de las NN.SS.



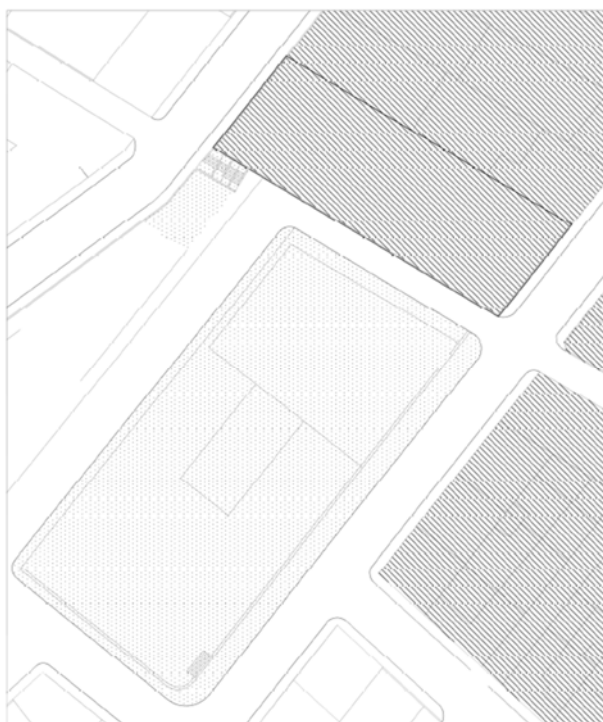
9. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES. El vuelo máximo será de 1/10 del ancho de la calle; 20cm. menos del ancho de la acera y como máximo de 1.00m (se aplicará la condición más restrictiva).

10. ALTURA DE LA PLANTA BAJA. La altura de la planta baja estará comprendida entre 3.00 y 4.50 metros. Si se construyen voladizos en planta baja tendrán que estar a una altura mínima con relación a la rasante de la acera de 3.50 m.

11. ALTURA DE LAS PLANTAS PISO. La altura mínima interior libre de las plantas piso será de 2.75 m.

12. USOS PERMITIDOS. Residencial (unifamiliar y plurifamiliar) Servicios (administrativo, comercial), e industrial según condiciones Art.51

13. EDIFICABILIDAD. SE fija en 1.80 m²/m².”



3.2 ZONIFICACIÓ MODIFICADA NNSS. ZONA EQUIPAMENT CÍVIC-SOCIAL

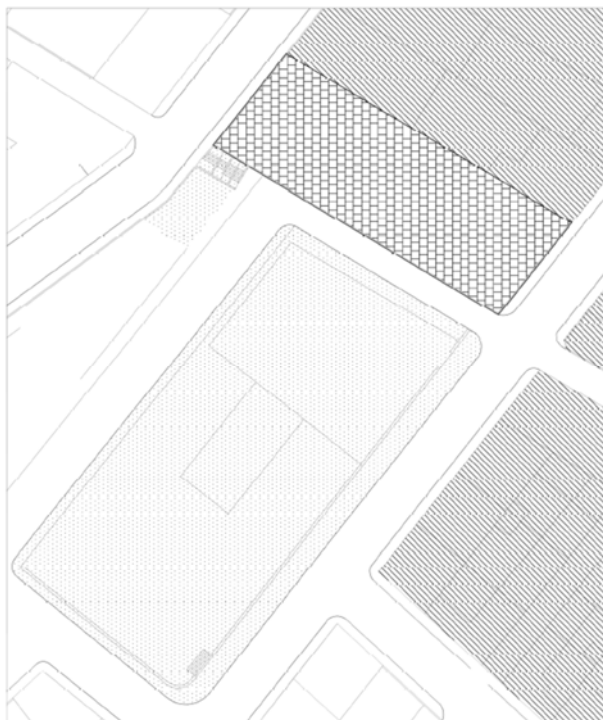
La regulació detallada de les zones d'Equipament Cívic-Social (EQ1) ve definida a l'Art. 134 de la Revisió de les NNSS vigents al municipi i la parcel·la de referència es registrarà, per tant, d'acord amb les condicions ja establertes en aquest article.

“Art.134.Regulación detallada de las zonas de EQUIPAMIENTO CÍVICO-SOCIAL (EQ 1).

1. DEFINICIÓN. Esta normativa se refiere a las zonas donde se prevén USOS DOTACIONALES de los tipos pormenorizados siguientes: SOCIO-CULTURAL, DOCENTE, ASISTENCIAL, ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL, SANITARIO Y RELIGIOSO.

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

- a. Parcela mínima y frente mínimo de parcela a efectos de parcelación 400 m² y 15 m. No obstante a efectos de edificación se admiten parcelas inferiores en superficies y fachadas a las expresadas, siempre que existan como unidad catastral antes de la aprobación inicial de la presente normativa.
- b. Altura máxima y altura total: se fija la limitación de dos plantas, diez metros (10m) de altura máxima y doce (12m) de altura total.
- c. Tipo de ordenación: ordenación continua entre medianeras en el suelo urbano.
- d. La ocupación será del 80% y la edificabilidad de 6m³/m² con aprovechamiento de 2 m²/m².”



3.3 RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL. QUADRE COMPARATIU




La modificació que es proposa és única i el seu objecte és el de la implantació de l'ús Equipament Cívic-Social (EQ 1) a la parcel·la de referència per tal de possibilitar la regulació de l'existència d'un equipament municipal. Es proposa, per tant, el canvi de Zonificació del solar que passaria d'Intensiva a Equipament Cívic-Social (EQ 1).

QUADRE COMPARATIU

	ZONA INTENSIVA	ZONA D'EQUIPAMENT (EQ 1)
Ordenació	Edificació entre mitgeres	Edificació entre mitgeres
Ocupació màxima cantonada	80%	80%
Profunditat edificable	14 m planta pis	
Façana mínima	10 m	15 m
Parcel·la mínima	200 m ²	400 m ²
Cossos sortint (volum màx)	1/10 ample del carrer 20 cm menys que la voravia Màxim 1 m	
Altura màxima (vial < 10m)	PB+1 - 7,5 m	PB+1 - 10 m
Altura màxima (vial > 10m)	PB+2 - 10 m	PB+1 - 10 m
Edificabilitat	1,80 m ² /m ²	2 m ² /m ²

Amb aquesta finalitat es reflecteixen als corresponents plànols d'ordenació, el comparatiu entre la zonificació Intensiva existent i la nova zonificació d'Equipament Cívic-Social de titularitat pública a la parcel·la de referència:



NORMES SUBSIDIARIES VIGENTS	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ								
PLÀNOL: 1	PLÀNOL: 1								
<p>LLEGENDA</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>CASC ANTIC</td> </tr> <tr> <td></td> <td>INTENSIVA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>EQUIPAMENT (DIVERSOS TIPUS: ART.134 VNSS)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ESPAI LLIURE PÚBLIC (PLACES, PARCS, JARDINS, ZONA VERDA)</td> </tr> </table>			CASC ANTIC		INTENSIVA		EQUIPAMENT (DIVERSOS TIPUS: ART.134 VNSS)		ESPAI LLIURE PÚBLIC (PLACES, PARCS, JARDINS, ZONA VERDA)
	CASC ANTIC								
	INTENSIVA								
	EQUIPAMENT (DIVERSOS TIPUS: ART.134 VNSS)								
	ESPAI LLIURE PÚBLIC (PLACES, PARCS, JARDINS, ZONA VERDA)								

Maria de la Salut, 15 d'octubre de 2019

José Antonio Martínez Llabrés
Arquitecte