



EXCM. AJUNTAMENT DE LLOSETA

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE
LLOSETA
MODIFICACIÓ NÚM. 1/2017 RELATIVA A LA IMPLANTACIÓ DE
L'ÚS TURÍSTIC EN EL NUCLI URBÀ**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 0.1.- ANTECEDENTS
- 02.- ÀMBIT I OBJECTE 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 Lloseta van ser aprovades definitivament per la CIOTUPH amb data de 15 de novembre de 1996.

Aquestes NS, des de llavors, s'han adaptat a les Directrius d'Ordenació del Territori (DOT), Llei 6/1999 de 3 d'abril de 1999, que va possibilitar, d'acord al seu article 4, que s'aprovessin pel CIM 16 modificacions puntuals entre el 15.11.96 i el 13.12.04.

Actualment, la situació urbanística del planejament vigent és el següent:

Descripció	Data aprovació definitiva	Publicació BOIB pel CIM	
Normes Subsidiàries	19.09.88	núm. 132	03.11.88
Text Refós 1992	28.05.92	núm. 79	02.07.92
Modificació a les NS		núm. 01/95	27.03.96
Text refós de les NS	15.11.96	núm. 1	02.01.97
Modificació a les NS		núm. 02/95	01.04.97
Norma complementària relativa a l'adequació al decret 02//1996 sobre la regulació de la capacitat de població de les NS del T.M. de Lloseta	08.07.97	núm. 96	02.08.97
Modificació a les NS núm. 01/97 "Esmena, deficiències i delimitació "P-3"	20.02.98	núm. 43	31.03.98
Modificació a les NS núm. 02/97 "Situada en la unitat d'actuació "U3", "Teatre de Lloseta"	22.05.98	núm. 87	04.07.98
Adaptació de les NS a les DOT, L.6/99,			
Adaptació de les NS a la Regulació del Sòl Rústic RSR L6/97			
Adaptació de les NS al Règim del Sòl i Valoracions RSV L6/98.			
Adaptació de les NS al Pla Director Sectorial de Pedreres PDSP D. 61/99			
Adaptació de les NS al Pla Director Sectorial de Pedreres PDSC D. 87/98	16.05.02	núm. 97	13.08.02
Modificació a les NS núm. 01/01 mod de les unitats d'actuació U1, U3 i U4	19.09.02	núm. 123	12.10.02
Modificació a les NS núm. 02/01 mod. de la unitat d'actuació U-2	14.06.02	núm. 91	30.07.02
Modificació a les NS núm. 01/02 mod. de la unitat d'actuació U-11	23.01.03	núm. 24	20.02.03
Modificació a les NS núm. 02/02 mod. àmbit Polígon Industrial P-4	20.02.03	núm. 37	20.03.03
Modificació a les NS núm. 03/02 adequació de superfícies en zona Puig de Lloseta, relatives a Equipaments i Espais Lliures Públics ELP.	23.01.03	núm. 24	20.02.03
Modificació a les NS núm. 04/02 mod. normativa edificació s. urbà zona F	23.01.03	núm. 24	20.02.03
Modificació a les NS núm. 05/02 aparcament amb límit amb el cementiri municipal			
Modificació a les NS núm. 06/02 ampliació sòl urbà en part superior c. Mont i c. Reverend Llorenç Pons	21.03.03	núm. 58	26.04.03
Catalogo de Protecció del T.M. de Lloseta	06.05.03	núm. 76	24.11.03
Modificació a les NS núm. 01/03 ampliació Centro Sanitari ref. 2	14.01.03		
Modificació a les NS núm. 02/03 ampliació de l'ELP inclòs en l'U3	05.04.04		

Modificació a les NS núm. 03/03 ampliació s. urbà zona J inclosa en l'U-7	19.12.03	núm. 6	13.01.04
Modificació a les NS núm. 01/04 adequació tram de vial entre c. Mossen Andreu Llabrés Feliu i c. Son Beltràn	20.05.05	núm. 96	25.06.05

02.- ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte d'aquesta modificació és la implantació de l'usos turístic com a compatible en les zonificacions de casc antic (A, B, C, D, E i F) i a la zona residencial intensiva G.

L'àmbit de la modificació és el configurat per les anteriors qualificacions urbanístiques segons les NS vigents.

03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1.- General.

Aquesta modificació està amparada en l'article 58 de la Llei 2/2014, de 25 de març (LOUS) i article 171 del seu Reglament (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 del planejament del 88 i la necessitat de possibilitar els usos d'hotel d'interior i hotel de ciutat en el nucli urbà. La manca d'aquest ús en el nucli i la necessitat que s'implanti com a activitat econòmica que dinamitzi el municipi justifiquen aquesta modificació.

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.

En aquest cas, com s'ha esmentat, l'ús turístic en cap modalitat està autoritzat en les qualificacions urbanístiques del nucli urbà pel que es tractaria d'implantar i regularitzar aquest ús a les zones assenyalades. Aquesta modificació és convenient i oportuna per al municipi ja que es tracta de permetre la implantació de petits establiments turístics en les modalitats d'hotel d'interior i d'hotel de ciutat que generin activitat econòmica, tant pròpia amb la creació d'ocupació, com d'influència econòmica sobre l'oferta complementària de l'entorn (comerços, bars i restaurants, etc.), a més de contribuir a mantenir i difondre el patrimoni cultural del municipi.

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 es tracta de permetre una nova activitat econòmica en el municipi que contribueixi a una millora del patrimoni, l'economia i de la qualitat de vida dels seus habitants.

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

Actualment l'estructura dels usos permesos en el nucli, segons les diferents zonificacions de tipus lucratiu, és la següent:

ZONA A
DE CARÀCTER HISTÒRIC-ARTÍSTIC

Usos: habitatges, equipaments cívics socials, culturals religiosos etc. i comercial en planta baixa.

ZONA B
CASC ANTIC I

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge i comercial en planta baixa.

ZONA C
CASC ANTIC II

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, i comercial en planta baixa.

ZONA D
CASC ANTIC III

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, i comercial en planta baixa.

ZONA E
CASC ANTIC IV

Usos: habitatges, comercial en planta baixa.

ZONA F
CASC ANTIC V

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge i comercial en planta baixa.

ZONA G
RESIDENCIAL I

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, i comercial en planta baixa.

ZONA H
RESIDENCIAL II

Usos: habitatges.

ZONA I
RESIDENCIAL III

Usos: habitatges.

ZONA K
COMERCIAL, SERVEIS I INDUSTRIAL RESTRINGIT

Usos: habitatge (un habitatge annex al servei màxim/parcel·la), industrial limitat a indústries de fabricació de calçats, articles de pell i marroquineria, indústria de fabricació i muntatge de productes informàtics i electrònics, indústries agroalimentàries i farmacèutiques, fabricació de mobles i derivats de la fusta.

Es prohibeix expressament qualsevol indústria que en el seu procés de fabricació inclogui el maneig i

utilització de substàncies radioactives o el funcionament d'instal·lacions o aparells productors o emissors de radiacions ionitzants, així com qualsevol que utilitzi fonts de radionúclids o instruments en què s'accelerín partícules carregades amb una tensió superior a 5 Kv.

Emmagatzematge, permès, a excepció d'emmagatzematge de productes perillosos, explosius, o radioactius.

Serveis, permesos, tallers de reparació, tallers de fusteria, tallers de serralleria i vidrieres, tallers d'electricitat i lampisteria, centres de proveïment i distribució, instal·lacions frigorífiques.
Ús comercial i oficines.

Instal·lacions complementàries permeses: magatzems d'exposició i venda de productes fabricats o emmagatzemats, parcs i tallers, garatges i aparcaments col·lectius, serveis de l'automòbil, parcs i tallers administratius.

Bar, cafeteria i restaurant annexo a la indústria o servei permès

ZONA P.3. POLÍGON INDUSTRIAL INDUSTRIAL I DE SERVEIS

Usos permesos: segons els articles 18, 19, 20 i 21 de les ordenances del Pla Parcial. L'ús d'habitatge es limita a un habitatge annexa al servei.

ZONA J RESIDENCIAL IV

Usos: habitatges.

ZONA HH RESIDENCIAL V

Usos: habitatges.

Ateses les anteriors qualificacions urbanístiques que no inclouen l'ús turístic en cap modalitat, encara que aquest ús es troba definit en l'article 48 (ús públic), la modificació proposada consisteix a permetre en determinades zones l'ús turístic, segons l'estructura urbana existent en el nucli, d'acord amb les següents modalitats:

- Zona de casc antic A, B, C, D, E i F: hotels d'interior i de ciutat.
- Zona residencial intensiva G: hotels de ciutat.

A aquests efectes es modifiquen la següent norma urbanística:

ARTICLE 70

70.3. En el sòl urbà de Lloseta s'han diferenciat les següents zones, que vénen grafiades en el plànol de zonificació:

ZONA A DE CARÀCTER HISTÒRIC-ARTÍSTIC

Text vigent:

Usos: habitatges, equipaments cívics socials, culturals religiosos etc. i comercial en planta baixa.

Text proposat:

Usos: habitatges, equipaments cívic socials, culturals religiosos etc., comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

**ZONA B
CASC ANTIC I**

Text vigent:

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge i comercial en planta baixa.

Text proposat:

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

**ZONA C
CASC ANTIC II**

Text vigent:

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, i comercial en planta baixa.

Text proposat:

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

**ZONA D
CASC ANTIC III**

Text vigent:

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, i comercial en planta baixa.

Text proposat:

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

**ZONA E
CASC ANTIC IV**

Text vigent:

Usos: habitatges, comercial en planta baixa.

Text proposat:

Usos: habitatges, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

ZONA F

CASC ANTIC V

Text vigent:

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge i comercial en planta baixa.

Text proposat:

*Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i **hotels d'interior i de ciutat.***

ZONA G RESIDENCIAL I

Text vigent:

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, i comercial en planta baixa.

Text proposat:

*Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i **hotels de ciutat.***

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.

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 3r 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 ha incidit sobre l'ús del sòl, encara que no es tracta d'una alteració singular d'aquest sobre una determinada zona sinó que les alteracions són de caràcter molt general i afecten a una pluralitat de propietaris i titulars de drets de forma genèrica. A més, els seus efectes no incideixen sobre propietaris indetectables.

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 no suposa un canvi singular del planejament quant a la implantació d'un ús concret a una parcel·la, sinó que les alteracions d'usos són de caràcter molt general.

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 general de Lloseta no es troba encara adaptat al Pla territorial insular de Mallorca, sinó que aquest es troba en tràmit de la seva adaptació al mateix i a la LOUS.

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

Es modifica el quadre d'usos en sòl urbà de les NS vigents quant a la columna d'usos permesos, és a dir:

Quadre vigent:

NORMES DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ EN EL SÒL URBÀ DE LLOSETA

MP 9 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ALCÚDIA: MEMÒRIA I NORMES

ZONAS	SOLAR MÍNIMO (m²)	FACHADA MÍNIMA (m)	TIPO DE EDIFICACIÓ	SEPARACIÓ A CALLES Y VIAS PÚBLICAS	SEPARACIÓ A MEDIANERAS	OCCUPACIÓ N(%)	VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO (m³/m²)	APROVECHAMIENTO MÁXIMO PERMITIDO (m²/m²)	Nº DE PLANTAS	ALTURA REGULADOR A MÁXIMA (m)	ALTURA TOTAL (m)	USOS	OBSERVACIONES
A	150	7	CONTINUA	-	-	65*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, equipamientos cívico sociales, culturales, religiosos, etc. y comerciales en planta baja.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados actualmente por edificios con este N(%) de alturas, o para solares cuyos dos colindantes tengan ese N(%) de alturas. - Se establece la necesidad de redactar en esta zona un plan especial de protección, el conjunto formado por el palacio y jardines de <i>Buqqaq</i> . Conforme un bien de interés cultural.
B	150	7	CONTINUA	-	-	65*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/ <i>Guillem Santandreu</i> o para solares con este N(%) de alturas o cuyos dos colindantes tengan y linden a C/ <i>Mayor</i> . Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adequación de servicios.
C	150	7	CONTINUA	-	-	65*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/ <i>Mayor</i> , C/ <i>Pou Nou</i> , C/ <i>San Llorenç</i> y C/ <i>Nou</i> , y actualmente ocupados por edificios con ese N(%) de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adequación de servicios.
D	150	7	CONTINUA	-	-	*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja.	* Ocupación, profundidades edificables y régimen de alturas dentro de los máximos fijados manzana por manzana en el plano correspondiente de ordenación. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/ <i>Pou Nou</i> y actualmente ocupados por edificios con ese N(%) de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adequación de servicios.
E	150	7	CONTINUA	-	-	65*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, comerciales en planta baja.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados por este N(%) de alturas o cuyos dos colindantes tengan ese N(%) de alturas. Se establece la necesidad de redactar un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adequación de servicios.
F	150	8	CONTINUA	-	-	*	*	*	*	*	*	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja.	* La regulación de los parámetros con este signo queda definida mediante la sección tipo adjunta incluida en el art. 70 zona F, casco antiguo V. Se establece la necesidad de redactar un proyecto de adecuación de fachadas a C/ <i>Antonio Maur</i> -pavimentación-adequación de los servicios de la ciudad calle.
G	200	8	CONTINUA	-	-	*	6	2	S+B+1P S+B+2P	7 10	8,50 11,50	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja.	* Ocupación, profundidades edificables y régimen de alturas dentro de los máximos fijados manzana por manzana en el plano correspondiente de ordenación.
H	200	10	AISLADA	3	3	40	2,25	0,75	S+B+1P	7	8,50	Viviendas agrupadas dos a dos o 1 Vivienda/Solar	* Viviendas agrupadas dos a dos con una medianera común o bien una única vivienda en el caso de disponibilidad del doble de la superficie mínima del solar. - Paralelamente a la solicitud de licencia se presentará acuerdo mediante escritura pública del establecimiento de la medianera común.
I	400	14	AISLADA	5	3	40	1,92	0,64	S+B+1P	7	8,50	1 Vivienda/Solar	
J	El existente como indivisible	La existente en cada parcela	AISLADA	5	3	15	0,45	0,15	S+B+1P	7	8,50	1 Vivienda/Solar	- Conjunto de 6 parcelas existentes con una vivienda/parcela las cuales se plantean como indivisibles.
K	600	20	AISLADA	5	3	60	3,60	1,12	S+B+1P	8	10	Comercial, servicios e industrial restringido. 1 Vivienda (máximo)/parcela ligada al servicio.	* Industrial restringido a la relación de usos expresados en el art. 70 Zona K.
ED	*	*	AISLADA	5	5	*	*	*	*	*	*	Docente y deportivo al aire libre o cubierto.	* Los parámetros edificatorios serán los existentes en los edificios construidos o con proyecto de ejecución aprobado y los que justificadas y razonados sean adecuados a las necesidades de la modalidad deportiva o escolar a instalar.
DT	*	*	AISLADA	5	5	*	*	*	B	3,50	5	Deportivo al aire libre	* Se fija una pequeña edificabilidad para la formación de vestuarios, almacén, aula, bar, etc. de 400 m².
CS	*	*	AISLADA	*	*	60	6	2	S+B+1P	7	8,50	Cívico social	* Los existentes en el edificio en construcción con proyecto de ejecución aprobado.
SC	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	Socio-cultural y de esparcimiento	* Área con proyecto de ejecución aprobado y actualmente en fase de rehabilitación de los edificios existentes, los parámetros de la edificación serán los incluidos en el proyecto citado.
ELP	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	Espacio libre público al aire libre (superficies arboladas, ajardinadas, juegos, etc...)	* Áreas in edificables a excepción de conformación de recintos que realcen el uso, pérgolas, fuentes, etc. previo informe favorable municipal.

Quadre proposat:

NORMES DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ EN EL SÒL URBÀ DE LLOSETA

ZONAS	SOLAR MÍNIMO (m²)	FACHADA MÍNIMA (m)	TIPO DE EDIFICACIÓ	SEPARACIÓ A CALLES Y VIAS PÚBLICAS	SEPARACIÓ A MEDIANERAS	OCCUPACIÓ N(%)	VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO (m³/m²)	APROVECHAMIENTO MÁXIMO PERMITIDO (m²/m²)	Nº DE PLANTAS	ALTURA REGULADOR A MÁXIMA (m)	ALTURA TOTAL (m)	USOS	OBSERVACIONES
A	150	7	CONTINUA	-	-	65*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, equipamientos cívico sociales, culturales, religiosos, etc. y comercial en planta baja. Hoteles de interior y de ciudad.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados actualmente por edificios con este N(%) de alturas, o para solares cuyos dos colindantes tengan este N(%) de alturas. - Se establece la necesidad de redactar en esta zona un plan especial de protección, el conjunto formado por el palacio y jardines de <i>Ayamans</i> . Conforme un bien de interés cultural.
B	150	7	CONTINUA	-	-	65*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja. Hoteles de interior y de ciudad.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/ <i>Guillem Santandreu</i> o para solares con este N(%) de alturas o cuyos dos colindantes tengan y linden a C/ <i>Mayor</i> . Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adequación de servicios.
C	150	7	CONTINUA	-	-	65*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja. Hoteles de interior y de ciudad.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/ <i>Mayor</i> , C/ <i>Pou Nou</i> , C/ <i>San Llorenç</i> y C/ <i>Nou</i> , y actualmente ocupados por edificios con ese N(%) de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adequación de servicios.
D	150	7	CONTINUA	-	-	*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja. Hoteles de interior y de ciudad.	* Ocupación, profundidades edificables y régimen de alturas dentro de los máximos fijados manzana por manzana en el plano correspondiente de ordenación. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/ <i>Pou Nou</i> y actualmente ocupados por edificios con ese N(%) de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adequación de servicios.
E	150	7	CONTINUA	-	-	65*	4,50	1,30	S+B+1P S+B+2P**	7 10	8,50 11,50	Viviendas, comerciales en planta baja. Hoteles de interior y de ciudad.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El N(%) de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados por este N(%) de alturas o cuyos dos colindantes tengan ese N(%) de alturas. Se establece la necesidad de redactar un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adequación de servicios.
F	150	8	CONTINUA	-	-	*	*	*	*	*	*	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja. Hoteles de interior y de ciudad.	* La regulación de los parámetros con este signo queda definida mediante la sección tipo adjunta incluida en el art. 70 zona F, casco antiguo V. Se establece la necesidad de redactar un proyecto de adecuación de fachadas a C/ <i>Antonio Maur</i> -pavimentación-adequación de los servicios de la ciudad calle.
G	200	8	CONTINUA	-	-	*	6	2	S+B+1P S+B+2P	7 10	8,50 11,50	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja. Hoteles de ciudad.	* Ocupación, profundidades edificables y régimen de alturas dentro de los máximos fijados manzana por manzana en el plano correspondiente de ordenación.
H	200	10	AISLADA	3	3	40	2,25	0,75	S+B+1P	7	8,50	Viviendas agrupadas dos a dos o 1 Vivienda/Solar	* Viviendas agrupadas dos a dos con una medianera común o bien una única vivienda en el caso de disponibilidad del doble de la superficie mínima del solar. - Paralelamente a la solicitud de licencia se presentará acuerdo mediante escritura pública del establecimiento de la medianera común.
I	400	14	AISLADA	5	3	40	1,92	0,64	S+B+1P	7	8,50	1 Vivienda/Solar	
J	El existente como indivisible	La existente en cada parcela	AISLADA	5	3	15	0,45	0,15	S+B+1P	7	8,50	1 Vivienda/Solar	- Conjunto de 6 parcelas existentes con una vivienda/parcela las cuales se plantean como indivisibles.
K	600	20	AISLADA	5	3	60	3,60	1,12	S+B+1P	8	10	Comercial, servicios e industrial restringido. 1 Vivienda (máximo)/parcela ligada al servicio.	* Industrial restringido a la relación de usos expresados en el art. 70 Zona K.
ED	*	*	AISLADA	5	5	*	*	*	*	*	*	Docente y deportivo al aire libre o cubierto.	* Los parámetros edificatorios serán los existentes en los edificios construidos o con proyecto de ejecución aprobado y los que justificadas y razonados sean adecuados a las necesidades de la modalidad deportiva o escolar a instalar.
DT	*	*	AISLADA	5	5	*	*	*	B	3,50	5	Deportivo al aire libre	* Se fija una pequeña edificabilidad para la formación de vestuarios, almacén, aula, bar, etc. de 400 m².
CS	*	*	AISLADA	*	*	60	6	2	S+B+1P	7	8,50	Cívico social	* Los existentes en el edificio en construcción con proyecto de ejecución aprobado.
SC	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	Socio-cultural y de esparcimiento	* Área con proyecto de ejecución aprobado y actualmente en fase de rehabilitación de los edificios existentes, los parámetros de la edificación serán los incluidos en el proyecto citado.
ELP	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	Espacio libre público al aire libre (superficies arboladas, ajardinadas, juegos, etc...)	* Áreas in edificables a excepción de conformación de recintos que realcen el uso, pérgolas, fuentes, etc. previo informe favorable municipal.

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

Aquesta modificació puntual no afecta ni suposa 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, es considera que aquesta modificació constitueix una modificació menor pel que, sempre que l'òrgan ambiental així ho consideri, no estarà subjecta a avaluació ambiental.

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.

Lloseta, setembre de 2017



Antoni Ramis Ramos
José Ma Mayol Comas
ARQUITECTES

NORMES URBANÍSTIQUES

ARTICLE 70

...

70.3. En el sòl urbà de Lloseta s'han diferenciat les següents zones, que vénen grafiades en el plànol de zonificació:

ZONA A DE CARÀCTER HISTÒRIC-ARTÍSTIC

...

Usos: habitatges, equipaments cívics socials, culturals religiosos etc., comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

ZONA B CASC ANTIC I

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

ZONA C CASC ANTIC II

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

ZONA D CASC ANTIC III

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

ZONA E CASC ANTIC IV

...

Usos: habitatges, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de ciutat.

ZONA F CASC ANTIC V

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i hotels d'interior i de

ciutat.

ZONA G
RESIDENCIAL I

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i hotels de ciutat.