Modificació puntual de les NS de Sant Llorenç des Cardassar

Per a la delimitació de sòls urbanitzables industrials

DOCUMENT D'AVANÇ

Octubre 2024

GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*
Alejandro Pilares García, *geògraf*
Margalida Mestre Morey, *geògrafa*
Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*
Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*
Saüc Gual Caballero, *geògraf*

GAAT
Urbanisme, territori i medi ambient

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial
Pere Dezcallar i Net, 13 3r 8a
07004 Palma, Illes Balears
Tel. 971227791 – Mòb. 636500972
info@gaat.es
www.gaat.es

Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar
Plaça de l'Ajuntament, 1
07530 Santa Llorenç des Cardassar
Tel. 971838393
www.santllorenc.es

Índex

I. MEMÒRIA 4

1 ASPECTES INTRODUCTORIS 4

2 MARC LEGAL 4

2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent 5

2.2 Normativa sectorial vigent 6

2.3 Justificació de la procedència de la modificació d'acord a la LUIB 7

2.4 Justificació del compliment del pla territorial de Mallorca 8

3 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA 9

4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 11

4.1 Descripció de l'estat actual 12

4.2 Situació urbanística 12

4.3 Estructura parcel·lària 14

5 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ 15

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ 16

6.1 Criteris d'ubicació i ordenació dels sistemes 16

6.2 Estudi d'alternatives del nucli de Sant Llorenç 17

6.3 Estudi d'alternatives de la zona costanera 19

7 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 21

7.1 Criteris d'ordenació dels nous sectors 21

7.2 L'ordenació vigent 23

7.3 L'ordenació proposada 24

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 32

I. MEMÒRIA

1 ASPECTES INTRODUCTORIS

El planejament municipal actualment vigent per al municipi de Sant Llorenç des Cardassar són les Normes Subsidiàries de planejament aprovades definitivament el 27 de maig de 1994 (BOIB 1/11/1994), i les seves modificacions posteriors.

A més de les modificacions de planejament aprovades definitivament, que són al voltant de 15, més la norma complementària de capacitat de població, actualment estan en tramitació algunes modificacions més.

No obstant això, el planejament general de Sant Llorenç no es troba adaptat a l'ordenació territorial i sectorial vigent ni a legislació urbanística de les Illes Balears.

Cal destacar, a més, que les Normes Subsidiàries delimitaven un sòl urbanitzable per a usos industrials al nucli urbà de Sant Llorenç (sector 1) però aquest fou classificat automàticament com a sòl rústic comú a causa de l'aplicació de la Disposició Addicional 16a de la Llei 12/2017, de 29 desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Així, el municipi actualment no presenta cap sòl urbà ni urbanitzable destinat a usos industrials.

Per aquest motiu, és voluntat del consistori municipal delimitar dos sectors urbanitzables amb un ús global industrial i de serveis, un al nucli de Sant Llorenç i l'altre a Sa Coma, per donar resposta a les necessitats de les empreses locals. Aquest document constitueix l'avanç de planejament per a la delimitació i ordenació estructural d'aquests sectors. Posteriorment, els dos sectors hauran de desenvolupar la ordenació detallada mitjançant el Pla Parcial corresponent.

2 MARC LEGAL

La present modificació del planejament de Sant Llorenç es redacta d'acord a l'establert en la legislació urbanística vigent, que es relaciona, de forma no exhaustiva, a continuació:

1. Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
2. Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana (LSRU).
3. Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

Així mateix, la proposta s'ajusta al nou Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023 (RLUIB).

2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent

El planejament urbanístic vigent de Sant Llorenç són les Normes Subsidiàries aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca en sessió de 27 de maig de 1994 i publicades al BOIB núm. 134 d'1 de novembre de 1994.

Les NS han estat objecte de nombroses Modificacions Puntuals, que es llisten a continuació:

- MP núm. 1 de les NS relativa a l'article 58 de l'equipament religiós costaner, aprovada definitivament el 21 de desembre de 2001.
- MP núm. 3 de les NS relativa a l'ampliació d'un equipament municipal, amb reducció d'habitants, aprovada definitivament el 18 d'octubre de 2002.
- MP de les NS relativa a l'article 30 dels usos industrials, aprovada definitivament el 21 de març de 2003.
- MP de la norma complementària de les NS relativa a la capacitat de població, aprovada definitivament el 19 de setembre de 2003.
- MP núm. 7 de les NS relativa a l'àmbit Zona Intensiva 1 de s'Illot, aprovada definitivament el 20 de maig de 2005.
- MP núm. 6 de les NS relativa a la requalificació de sòl per a la implantació d'equipament docent, aprovada definitivament el 7 d'abril de 2006.
- MP núm. 15 de les NS relativa al canvi de qualificació d'ús residencial a equipament municipal divers de dues parcel·les, aprovada definitivament el 24 de setembre de 2010.
- MP núm. 10 de les NS relativa a la modificació de zones verdes a l'àmbit del Pla Parcial de Sa Coma, aprovada definitivament el 14 de novembre de 2013.
- MP de les NS relativa a l'ampliació de zona peatonal i implantació d'infraestructura pública al nucli de Sa Coma, aprovada definitivament el 18 de desembre de 2014.
- MP núm. 17 de les NS relativa a la reordenació d'espais lliures i zonificacions dels antics sectors S3 i 42-A de la zona costanera, aprovada definitivament el 9 de gener de 2014.
- MP núm. 21 de les NS relativa al canvi de qualificació de residencial a equipament docent i configuració d'una zona verda a Sa Coma, aprovada definitivament el 29 de setembre de 2017.
- MP núm. 23 de les NS relativa al pas de la classificació de sòl urbà a la de sòl rústic d'una parcel·la sense accés al carrer de la Mar, núm. 55 del nucli de Son Carrió, aprovada definitivament el 30 de juny de 2017.
- MP núm. 24 de les NS relativa a l'ampliació a l'ús esportiu en la qualificació "Centre Cívic - Equipament" al nucli de Sa Coma, aprovada definitivament el 30 de juny de 2017.
- MP núm. 27 de les NS relativa als articles 11, 13, 16 i 17, aprovada definitivament el 30 de novembre de 2018.
- MP núm. 28 de les NS relativa a la correcció d'errada material en el Plànol núm. 5 (de delimitació del sòl urbà i zonificació de Son Carrió), aprovada definitivament el 30 de novembre de 2018.

- MP núm. 25 de les NS relativa a la reordenació de vials a Sa Coma 3a Fase, aprovada definitivament el 30 de juliol de 2021.

A més, el planejament urbanístic del municipi està afectat per diversos instruments generals:

- Suspensió de determinats sectors urbanitzables a l'illa de Mallorca, acordat dia 5 d'octubre de 1998. Aquesta suspensió va afectar el sector 2 de Sant Llorenç.
- Derivat de l'aplicació de la Disposició Addicional 16a de la LUIB, es van classificar automàticament com a sòl rústic comú diversos sectors de sòl urbanitzable. Això va afectar el sector 1 i el sector 4 de Sant Llorenç. Aquesta desclassificació automàtica l'ha incorporat el PTI amb la seva modificació número 3.

Per altra banda, cal destacar el planejament territorial vigent a l'illa de Mallorca:

- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les seves modificacions posteriors.

2.2 Normativa sectorial vigent

La proposta de modificació compleix les determinacions de la LUIB i del Pla Territorial de l'illa de Mallorca. A més, es tenen en compte els següents plans directors sectorials:

+ Pla director sectorial de pedreres.
+ Pla director sectorial de carreteres.
+ Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca.
+ Pla director sectorial per a la gestió dels residus a de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.
+ Pla director sectorial energètic.
+ Pla director de transports.
+ Pla director sectorial de telecomunicacions.
+ Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de dia 9 de juliol de 2020 (PIAT).
+ Pla d'Equipaments Comercials de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca dia 1 d'abril de 2019 (PECMa).
+ Pla Hidrològic de les Illes Balears de tercer cicle (2022-2027), aprovat pel Reial Decret 49/2023, de 24 de gener (PHIB).

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació ambiental vigent, el Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), es presenta **una avaluació ambiental estratègica ordinària**.

2.3 Justificació de la procedència de la modificació d'acord a la LUIB

D'acord amb el que estableix l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida i pot ser objecte de suspensió, modificació i revisió.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).

El concepte de revisió recollit en l'article 58, recull, entre d'altres aspectes: *"Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."*.

En canvi, l'article 59 regula la modificació del planejament:

> ***Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic***
>
> *1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.*
>
> *En el cas del pla general, <u>s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.</u>*
>
> *2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.*
>
> *3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.*
>
> *4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:*
>
> *a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
>
> *b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti 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 l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

El present document s'ha de considerar, per tant, com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu la delimitació de dos àmbits de sòl urbanitzable industrial.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació ve donada per la voluntat d'aconseguir sòl qualificat amb un ús industrial per tal de donar cabuda a activitats industrials, comercials i de serveis que fins ara no tenen cabuda dins cap dels nuclis urbans dels municipis.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la necessitat d'ampliar el ventall de nous usos, tant per atreure activitats, com per donar opcions de creixement a activitats que ja estiguin en funcionament.

I la **oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris.

D'acord al contingut previst per la LUIB, per la modificació dels instruments de planejament urbanístic, en un estadi més avançant de tramitació de la present documentació s'haurà d'incloure informació relativa a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i de viabilitat econòmica i informe de sostenibilitat, més enllà de la incorporació de possibles determinacions emeses en els informes corresponents resultant de la consulta de les administracions públiques afectades.

2.4 Justificació del compliment del pla territorial de Mallorca

La delimitació dels àmbits de sòl urbanitzable industrial i de serveis que es proposen ha d'adequar-se al que estableix el Pla Territorial de Mallorca. Així, d'acord amb l'establert a la norma 8 del PTIM, per als municipis amb una població de dret inferior a quinze mil habitants, s'estableix un límit per a sol industrial i de serveis del 5% del sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització no industrial ja classificat. Atès que el municipi de Sant Llorenç no disposa a dia d'avui de sòl industrial classificat, i estimant una superfície aproximada de sòl urbà i urbanitzable de 360Ha, es preveu, el municipi disposa encara, d'aproximadament 18 ha disponibles per destinar a creixement urbà d'ús industrial i de serveis.

3 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb l'article 52 de la LUIB, l'avanç del pla s'ha de formular en els casos de primera formulació o revisió del pla general.

> ***Article 52. Avanç del pla***
>
> *1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial s'ha de formular un avanç del pla en què s'exposin els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç s'ha de sotmetre a informació pública per un termini mínim d'un mes per tal que es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.*
>
> *2. També es pot formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que s'ha de sotmetre a una tramitació idèntica.*

En el tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària, la Llei 21/2013 estableix que per iniciar el procediment s'ha de presentar la sol·licitud d'inici juntament amb el Document Inicial Estratègic i un esborrany del pla.

Així, per combinar ambdues tramitacions (ambiental i urbanística), es redacta l'avanç de la Modificació Puntual. La documentació que constitueix aquest avanç es la següent:

a) Memòria d'Avanç, amb la descripció de criteris i objectius generals per a la futura redacció de la Modificació Puntual i proposta d'ordenació preliminar.

b) Els plànols, amb la documentació gràfica necessària per a entendre l'estat actual i els objectius que es plantegen a la memòria.

c) Document inicial estratègic (DIE), document per a l'inici de la tramitació del procediment d'Avaluació ambiental estratègica ordinària, per a que l'òrgan ambiental de la Comunitat Autònoma, pugui fer les consultes previstes a l'article 19.1 i elaborar el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, d'acord a l'article 19.2 de la Llei 21/2013.

D'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació d'aquest planejament és del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 54, que diu el següent:

> ***Article 54. Competències en l'aprovació del planejament***
>
> *1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:*
>
> *a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.*

b) Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.

c) Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Així mateix, l'article 55 estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament. Conjuntament amb l'article 52, es determina la tramitació que ha de seguir aquesta modificació puntual, d'acord amb la Llei 12/2017[1].

Aprovació de l'avanç Correspon a l'Ajuntament De la documentació completa, inclosa la relativa a l'inici de la tramitació ambiental ordinària, el *Document Inicial Estratègic*.	
Informació pública:	1 mes S'ha d'anunciar, almenys, al BOIB i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes:	De l'òrgan ambiental, per obtenir el Document d'Abast.

Redacció de la documentació urbanística de la Modificació Puntual i de l'Estudi Ambiental Estratègic, considerant les aportacions rebudes durant el període d'informació pública i el Document d'Abast.

Aprovació inicial Correspon a l'Ajuntament De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas *Avaluació Ambiental Estratègica ordinària*.	
Informació pública:	45 dies per instruments que comporten AAE ordinària. S'ha d'anunciar, almenys, al BOIB i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades:	A mode no exhaustiu es relacionen les següents: - Serveis tècnics d'urbanisme, de la Direcció Insular d'urbanisme i planejament municipal del Consell de Mallorca - Òrgan ambiental, per obtenir la Declaració Ambiental Estratègica (DAE) - Servei d'explotació i conservació, de la Direcció Insular d'Infraestructures i d'Inspecció Tècnica de Vehicles del Consell de Mallorca - Servei d'estudi i planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics - Direcció General de Canvi Climàtic

	- IB Dona

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i de sol·licitud d'informes a administracions afectades. *Si els canvis són substancials, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.*

Aprovació provisional Correspon a l'Ajuntament	
Sol·licitud d'informes:	De l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

Aprovació definitiva Correspon al Consell Insular de Mallorca

[1] Per a qualsevol aclariment consultar els articles 52 i 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç: https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/llei_12-2017/

4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present Modificació Puntual abasta dues zones de sòl rústic, una al nucli de Sant Llorenç i l'altra a Sa Coma.

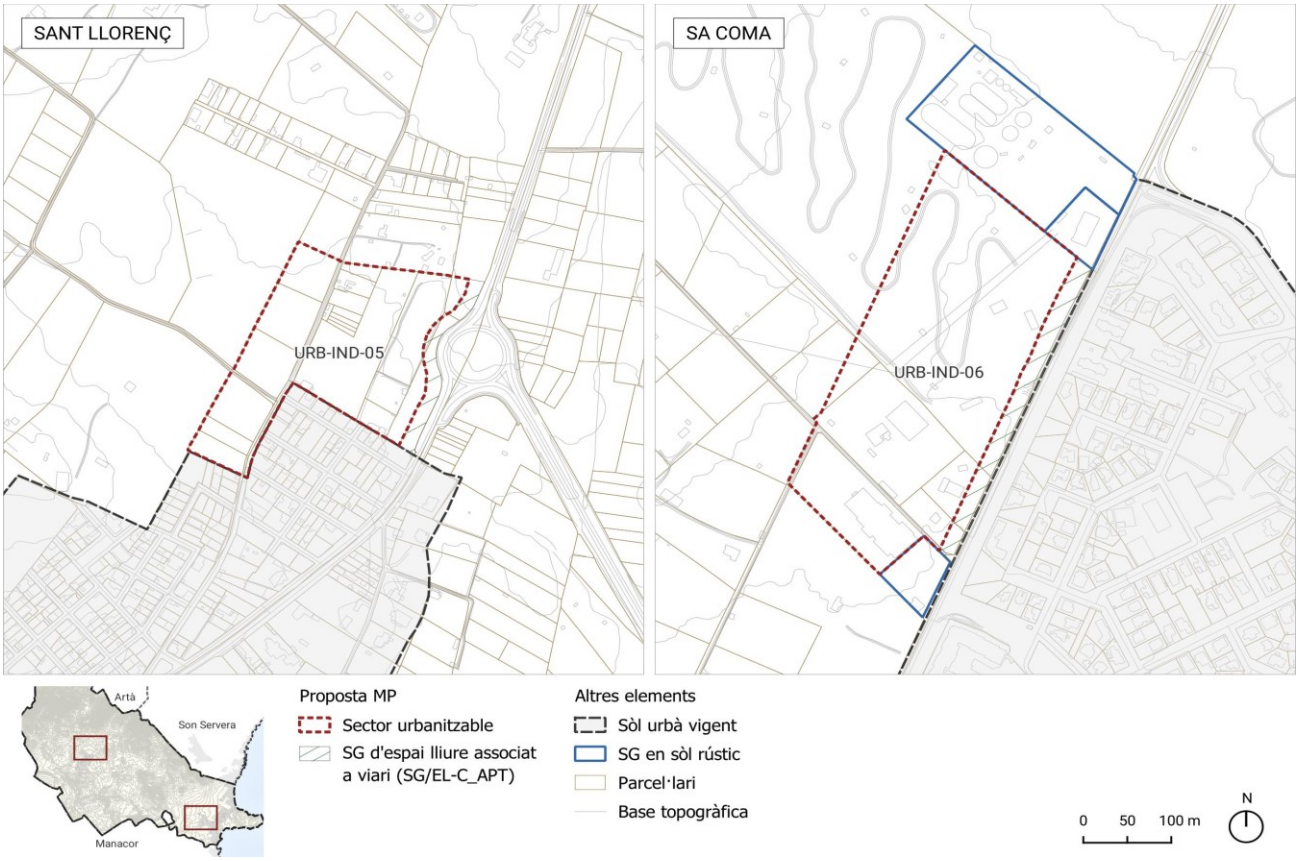


Figura 1. Àmbits proposats per als nous sectors urbanitzables.

El sector de Sant Llorenç (URB-IND-05) se situa al nord del nucli, a una zona d'Àrea de Transició (AT), amb una superfície de 43.927 m^2 i un Sistema General adscrit d'espai lliure associat a viari de 3.711 m^2.

L'altre urbanitzable (URB-IND-06) està ubicat a la zona costanera, a l'oest de Sa Coma. Una part dels terrenys se situa en Àrea de Transició mentre que l'altra part s'inclou al Sòl Rústic General Forestal (SRG-F). L'àmbit té una extensió aproximada de 83.277 m^2 i presenta un Sistema General adscrit d'espai lliure associat a viari de 8.495 m^2.

A més, aquest sector també haurà d'habilitar una accés rodat adequat d'acord amb els requeriments de l'òrgan competent en carreteres. Es preveu la construcció d'una rodona que resolgui la intersecció entre la carretera Ma-4023 i els accessos al nou polígon i a la zona urbana de Sa Coma.

4.1 Descripció de l'estat actual

El sector urbanitzable de Sant Llorenç (URB-IND-05) ocupa 4,39 hectàrees al nord del nucli urbà. Presenta una altitud d'entre 80,84 i 92,10 msnm, amb un pendent mitjà del 3,4%. Per no afectar l'Àrea de Protecció Territorial (APT) de les carretera Ma-15 i Ma-15F, es delimita un Sistema General adscrit al sector destinat a espai lliure públic associat al vial.

Es tracta d'un àmbit destinat principalment a terrenys agrícoles de secà amb poca presència d'edificacions. La zona no té valors ambientals destacables: no s'hi ubiquen espais naturals protegits, hàbitats d'interès comunitari, torrents ni altres elements o figures destacables.

El sector urbanitzable de Sa Coma (URB-IND-06) ocupa 8,33 hectàrees l'extrem nord-oest de Sa Coma, adjacent a la carretera Ma-4023 fins la depuradora. Presenta una altitud d'entre 16,56 i 23,18 msnm, amb un pendent mitjà del 2,7%. Com en el cas anterior, per no afectar l'APT de la carretera Ma-4023, es delimita un Sistema General adscrit al sector destinat a espai lliure públic i associat al vial.

Els terrenys estan considerablement antropitzats, amb presència de nombroses edificacions i activitats, i en part es troba pavimentat. Tanmateix, la zona no té valors ambientals destacables (hàbitats d'interès comunitari, espais naturals protegits, elements de la xarxa hidrogràfica ni altres elements o figures destacables).

4.2 Situació urbanística

D'acord amb el planejament urbanístic vigent, les NS de 1994, el sector previst a Sant Llorenç se situa en sòl no urbanitzable de tipus excedent, mentre que el sector de Sa Coma correspon a una àrea de sòl no urbanitzable de tipus forestal.

Figura 2. Ordenament d'acord amb les Normes Subsidiàries de 1994.

Les normes d'ús d'aquestes àrees es regulen a l'article 72:

> *Article 72. Normes d'ús*
>
> *(...)*
>
> *2.- Àrea Forestal:*
>
> *La protecció anirà dirigida al manteniment i potenciació de les masses d'arbres i de vegetació autòctona existent, pel que no es podran efectuar transformacions del seu destí forestal ni podran aixecar-se altres construccions que les necessàries per a l'explotació forestal, admetent-se l'habitatge unifamiliar aïllat en règim singular.*
>
> *3.- Àrea Excedent:*
>
> *S'han considerat àrees excedents els sols marginals agrícoles-ramaders i forestals, compost principalment per sols improductius, garriga, erms i rocoses, situats a planúries que si be interessa la seva conservació com a àrees obertes, es poden permetre certes transformacions i utilitzacions alienes al destí agrari o forestal malgrat la integració paisatgística, l'objectiu de la qual és la seva conservació.*

Per altra banda, cal tenir en compte també la normativa supramunicipal relativa a l'ordenació territorial. El Pla Territorial Insular de Mallorca, incloent totes les modificacions, estableix que els dos

àmbits es troben en Sòl Rústic Comú de tipus Àrea de Transició. A més, una petita part dels terrenys del sector de Sa Coma es troben en Sòl Rústic General – Forestal.

Figura 3. Ordenament d'acord amb el Pla Territorial Insular.

4.3 Estructura parcel·lària

Cada un dels dos sectors urbanitzables proposats està format per nombroses parcel·les. El sector de Sant Llorenç, tot i ser de menor superfície, presenta moltes més parcel·les que el sector de Sa Coma, a causa d'una major fragmentació parcel·lària.

Estructura parcel·lària actual del sector URB-IND-05 Sant Llorenç i del SG/EL-C_APT adscrit

Polígon	Parcel·la	Referència cadastral	Tipus
007	00147	07051A00700147	Parcel·la rústica
007	00649	07051A00700649	Parcel·la rústica
007	00641	07051A00700641	Parcel·la rústica
007	09014	07051A00709014	Camí rústic
008	00435	07051A00800435	Parcel·la rústica
008	00008	07051A00800008	Parcel·la rústica
008	00045	07051A00800045	Parcel·la rústica
008	00009	07051A00800009	Parcel·la rústica
008	00127	07051A00800127	Parcel·la rústica
008	00007	07051A00800007	Parcel·la rústica
008	00460	07051A00800460	Parcel·la rústica

008	00048	07051A00800048	Parcel·la rústica
008	00472	07051A00800472	Parcel·la rústica
008	00458	07051A00800458	Parcel·la rústica
008	00457	07051A00800457	Parcel·la rústica
008	00049	07051A00800049	Parcel·la rústica
008	00047	07051A00800047	Parcel·la rústica
008	00046	07051A00800046	Parcel·la rústica
008	09005	07051A00809005	Camí rústic
008	00434	07051A00800434	Parcel·la rústica
008	00005	07051A00800005	Parcel·la rústica
008	00006	07051A00800006	Parcel·la rústica
008	09011	07051A00809011	Camí rústic

Estructura parcel·lària actual del sector URB-IND-06 Sa Coma i del SG/EL-C_APT adscrit

Polígon	Parcel·la	Referència cadastral	Tipus
002	00006	07051A00200006	Parcel·la rústica
002	00640	07051A00200640	Parcel·la rústica
002	09000	07051A00209000	Camí rústic
002	00004	07051A00200004	Parcel·la rústica
002	00005	07051A00200005	Parcel·la rústica
002	00576	07051A00200576	Parcel·la rústica
002	00595	07051A00200595	Parcel·la rústica
002	09020	07051A00209020	Camí rústic

5 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

El municipi de Sant Llorenç comptava amb un sector urbanitzable d'ús industrial (Sector 1) que no es va arribar a desenvolupar mai i que, posteriorment, fou classificat automàticament com a sòl rústic comú a causa de l'aplicació de la Disposició Addicional 16a de la Llei 12/2017, de 29 desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

Així, el municipi actualment no presenta cap sòl urbà ni urbanitzable adequat per a la realització d'activitats industrials. El planejament vigent no ofereix possibilitat de localització per activitats industrials que necessitin una superfície superior a 150 m^2 i que puguin emetre renous superiors a 50 decibels. No compta, tampoc, amb qualificacions específiques per contenir activitats industrials i comercials de forma separada d'altres usos com el residencial per tal que aquestes activitats disposin de requisits de superfície i de renou menys estrictes.

Per tot això, és voluntat de l'ens municipal delimitar dos sectors urbanitzables amb un ús global industrial i de serveis, un al nucli de Sant Llorenç i l'altre a Sa Coma, per donar resposta a les necessitats de les empreses locals i donar cabuda a les activitats industrials, comercials i de serveis. Aquests nous desenvolupaments permetran ampliar el ventall d'usos tant per atreure activitats, com per donar opcions de creixement a activitats que ja estiguin en funcionament.

Per això, la present memòria d'avanç proposa la delimitació de dos sectors de sòl urbanitzable amb ús global industrial, localitzats un al nucli de Sant Llorenç i l'altre a Sa Coma, que permetin la

implantació d'indústries, magatzems i usos comercials. Els dos sectors s'hauran d'ordenar, posteriorment, mitjançant el Pla Parcial corresponent.

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

6.1 Criteris d'ubicació i ordenació dels sistemes

La Modificació Puntual té un propòsit bàsic: delimitar dos sectors de sòl urbanitzable per a la implantació d'indústries, magatzems i usos comercials, un al nucli de Sant Llorenç i l'altre a Sa Coma.

Per a poder realitzar l'estudi d'alternatives i determinar la millor ubicació possible d'aquests dos sectors, s'ha partit dels següents criteris:

Localització

- **Accessibilitat:** es valora positivament que l'àmbit es trobi ben connectat amb la xarxa principal i secundària de carreteres, que no requereixi l'execució de nous vials, i que el seu accés no impliqui travessar nuclis urbans, per evitar molèsties als residents. També es valora positivament una bona accessibilitat pels vianants.
- **Proximitat al sòl urbà**: es valora positivament que el nou sòl urbanitzable estigui en contacte amb el sòl urbà o el més proper possible.
- **Categoria del sòl rústic:** es valora positivament que la categoria del sòl rústic permeti el desenvolupament d'àrees urbanes sense grans limitacions. En general, es valora positivament la seva situació en Sòl Rústic Comú (SRC), i específicament en Àrees de Transició (AT).
- **Compatibilitat d'usos:** es valora positivament la coherència amb el usos de l'entorn, ja que, en cas contrari, es poden produir molèsties a zones residencials i/o turístiques.

Gestió del sòl:

- **Gestió i obtenció de sòl públic:** es valora positivament la capacitat del sòl de generar plusvàlues que cobreixin les despeses d'execució del sòl i que generin sòls dotacionals. Es valora positivament la possibilitat de delimitar àmbits que es desenvolupin pels sistemes de compensació i cooperació.
- **Afectació d' edificacions, usos o instal·lacions incompatibles:** es valora positivament la menor afectació a parcel·les/propietaris amb edificacions, usos o instal·lacions incompatibles amb el nou planejament.
- **Capacitat de gestió**: S'avalua la capacitat de gestió del sòl, valorant-se positivament la menor fragmentació parcel·lària de l'àmbit. Cal verificar l'estructura de propietat de tots els àmbits.

Afeccions

- **APT de carreteres:** es valora negativament l'afectació per àrees d'APT. En el cas d'afectació, la part de l'àmbit afectada estarà subjecte a una limitació d'usos.

- **Domini públic marítimo-terrestre:** es valora molt negativament l'afectació per àrees incloses al DPMT.

Les diferents alternatives s'han valorat per cada un dels factors anteriors, en un rang de -3 a +3, de molt negatiu a molt positiu.

6.2 Estudi d'alternatives del nucli de Sant Llorenç

Al nucli de Sant Llorenç, s'han considerat 4 alternatives d'ubicació, a més de l'alternativa 0, per a la implantació del nou sòl urbanitzable per a usos industrials.

ALTERNATIVA 0. No desenvolupar i aprovar la Modificació Puntual, mantenint les condicions urbanístiques actuals. Aquesta opció implica no destinar sòl a usos industrials.

ALTERNATIVA 1. Opció localitzada a l'extrem nord del nucli, adjacent a la carretera Ma-15 i a la rotonda d'accés al poble, en una zona d'Àrea de Transició (AT). Es tracta d'un àmbit de 4,76 hectàrees, destinat principalment a terrenys agrícoles de secà amb poca presència d'edificacions. L'àmbit se situa a una altitud d'entre 81 i 92 msnm, amb un pendent mitjà del 3,4%, i està afectat per APT de carreteres.

ALTERNATIVA 2. Opció que inclou l'alternativa 1, al nord del nucli, i s'estén per l'oest, fins ocupar una superfície de 8,20 hectàrees d'Àrea de Transició. Els terrenys són agrícoles, principalment de secà i, en part, en desús. L'àmbit se situa a una altitud d'entre 81 i 94 msnm, amb un pendent mitjà del 5,3%, i està afectat per APT de carreteres.

ALTERNATIVA 3. Opció situada a l'extrem sud-oest del nucli, en una Àrea de Transició, de 5,24 hectàrees. Els terrenys es destinen a usos agrícoles i naturals i no s'hi detecten edificacions, tot i que està dividit per la carretera Ma-15F. L'àmbit se situa a una altitud d'entre 72 i 81 msnm, amb un pendent mitjà del 4,7%, i està afectat per zona de policia i per una zona inundable, així com per APT de carreteres.

ALTERNATIVA 4. Opció localitzada a l'est del nucli, entre. Es tracta d'una àrea d'1,71 hectàrees en Àrea de Transició. A la part oest els terrenys són agrícoles i naturals, principalment en desús; a la part est, el terreny està artificialitzat i impermeabilitzat i s'hi realitzen activitats industrials. L'àmbit se situa a una altitud d'entre 69 i 77 msnm, amb un pendent mitjà del 5,4%.

El quadre següent presenta un resum de les superfícies de les diferents alternatives:

	Alt. 0	**Alt. 1**	**Alt. 2**	**Alt. 3**	**Alt. 4**
Superfície total (ha)	-	4,76	8,20	5,24	1,71
Afecció per APT de carreteres	-	Sí	Sí	Sí	No
Superfície afectada per APT (% de l'àmbit)	-	7,7%	5,1%	18,7%	0,00%
Superfície restant, no afectada per APT (ha)	-	4,39	7,78	4,26	1,71

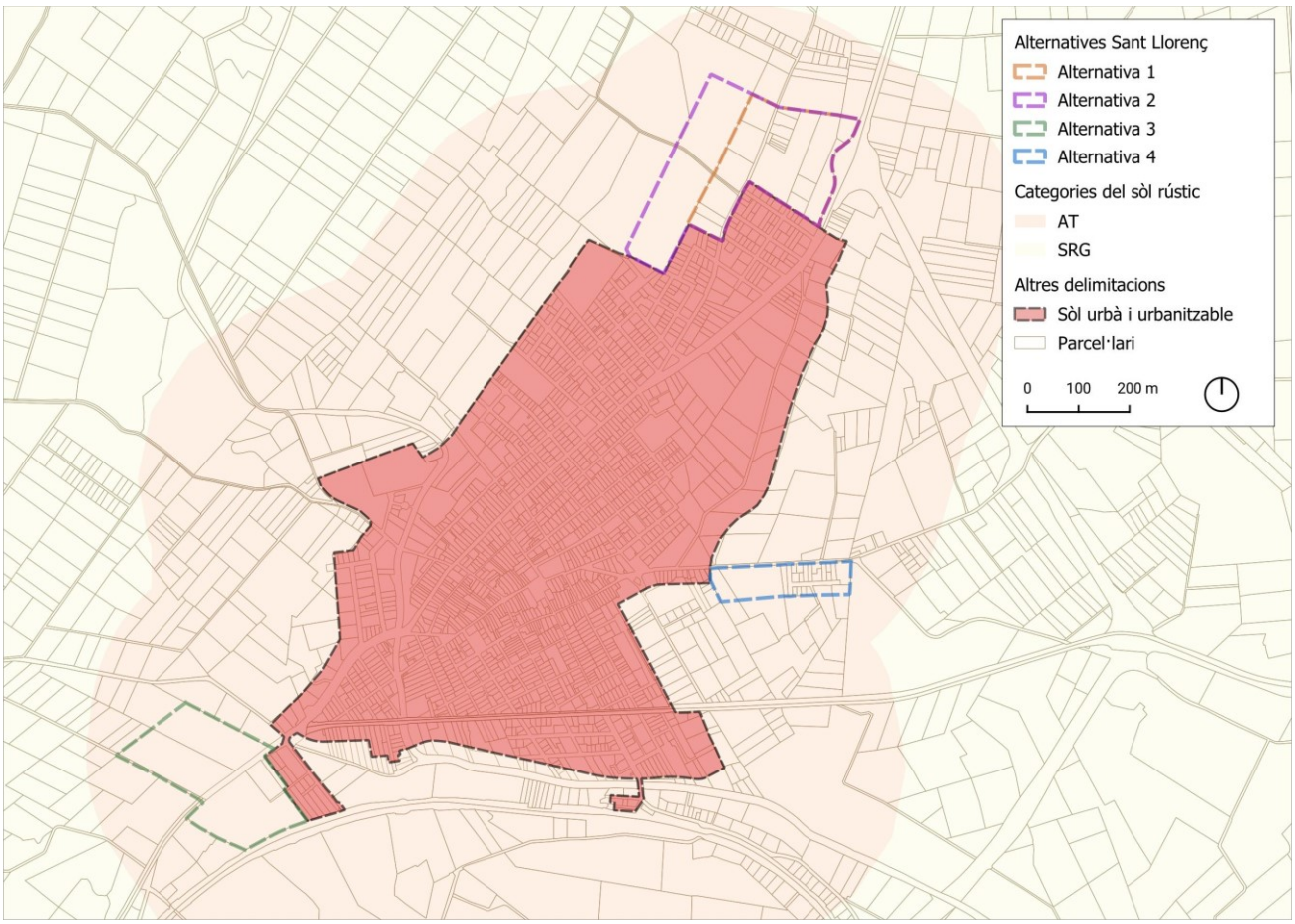


Figura 4. Localització de les alternatives analitzades a Sant Llorenç.

Factor		**Alt. 0**	**Alt. 1**	**Alt. 2**	**Alt. 3**	**Alt. 4**
Localització	Accessibilitat	0	+3	+3	+1	-2
	Proximitat al sòl urbà	0	+3	+3	-1	+2
	Categoria del sòl rústic	0	+3	+3	+3	+3
	Compatibilitat d'usos	-1	-2	-3	-3	+1
Gestió del sòl	Gestió i obtenció de sòl	-1	2	2	2	+1
	Edificacions i usos existents	0	-1	-1	1	-1
	Capacitat de gestió	0	-2	-1	1	-2
Afectacions	APT de carreteres	0	-1	-1	-2	0
	DPMT	0	0	0	0	0
Total		**-2**	**5**	**5**	**2**	**2**

Les alternatives més favorables al nucli de Sant Llorenç són la 1 i a 2. Aquestes dues opcions es troben molt ben situades, tot i que presenten una baixa compatibilitat d'usos, ja que es troben en terrenys agrícoles.

L'alternativa 3 presenta una major facilitat en la gestió del sòl però una pitjor localització i una considerable afecció per APT de carreteres. L'alternativa 4 presenta una localització acceptable però una difícil gestió del sòl.

Finalment, s'ha escollit l'alternativa 1 per a ubicar-hi el nou sector urbanitzable de Sant Llorenç, ja que la superfície que presenta és suficient per als nous usos. Tot i això, l'espai afectat per l'APT de carreteres s'haurà de qualificar com a SG d'espai lliure associat a viari, no podent-lo destinar a altres usos.

6.3 Estudi d'alternatives de la zona costanera

A la zona costanera del municipi, s'han considerat 4 alternatives d'ubicació, a més de l'alternativa 0, per a la implantació del nou sòl urbanitzable per a usos industrials.

ALTERNATIVA 0. No desenvolupar i aprovar la Modificació Puntual, mantenint les condicions urbanístiques actuals. Aquesta opció implica no destinar sòl a usos industrials.

ALTERNATIVA 1. Opció localitzada a uns 250 metres del límit entre els termes municipals de Sant Llorenç i Son Servera, al sud de la urbanització de Son Moro Bonavista, adjacent a la carretera Ma-4023, en una zona d'Àrea de Transició (AT). Es tracta d'un àmbit de 7,26 hectàrees, destinat principalment a terrenys agrícoles, amb una parcel·la amb activitat comercial. L'àmbit se situa a una altitud d'entre 17 i 35 msnm, amb un pendent mitjà del 6,1%, i està afectat per APT de carreteres.

ALTERNATIVA 2. Opció localitzada a l'interior del nucli de Sa Coma, entre la carretera Ma-4023 i l'Avinguda de ses palmeres. Es tracta d'una àrea de 10,58 hectàrees, majoritàriament sobre Sòl Rústic General Forestal (SRG-F), amb part d'Àrea de Transició. Els terrenys presenten usos naturals però amb un cert grau d'artificialització. L'àmbit se situa a una altitud d'entre 8 i 17 msnm, amb un pendent mitjà del 2,7%, i està afectat per APT de carreteres.

ALTERNATIVA 3. Opció de 9,23 hectàrees ubicada a l'extrem oest de Sa Coma, adjacent a la carretera Ma-4023 i a la depuradora. Una part de l'àmbit se situa en Àrea de Transició i l'altra part, en Sòl Rústic General Forestal (SRG-F). Els terrenys estan considerablement antropitzats, amb presència de nombroses edificacions i activitats, i en part es troba pavimentat. L'àmbit se situa a una altitud d'entre 17 i 23 msnm, amb un pendent mitjà del 2,7%, i està afectat per APT de carreteres.

ALTERNATIVA 4. Opció localitzada a més d'1 km de la línia de costa de Cala Millor, propera a l'alternativa 1, entre la carretera Ma-4023 i el Camí de na Penyal. Es tracta d'una àrea de 5,90 hectàrees en Àrea de Transició. L'àmbit se situa a una altitud d'entre 30 i 62 msnm, amb un pendent mitjà del 9,4%, i està afectat per APT de carreteres i per APR d'erosió.

El quadre següent presenta un resum de les superfícies de les diferents alternatives:

	Alt. 0	**Alt. 1**	**Alt. 2**	**Alt. 3**	**Alt. 4**
Superfície total (ha)	-	7,26	10,58	9,18	5,90
Afecció per APT de carreteres	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Superfície afectada per APT (% de l'àmbit)	-	6,81%	4,80%	9,26%	9,50%
Superfície restant, no afectada per APT (ha)	-	6,77	10,07	8,33	5,34

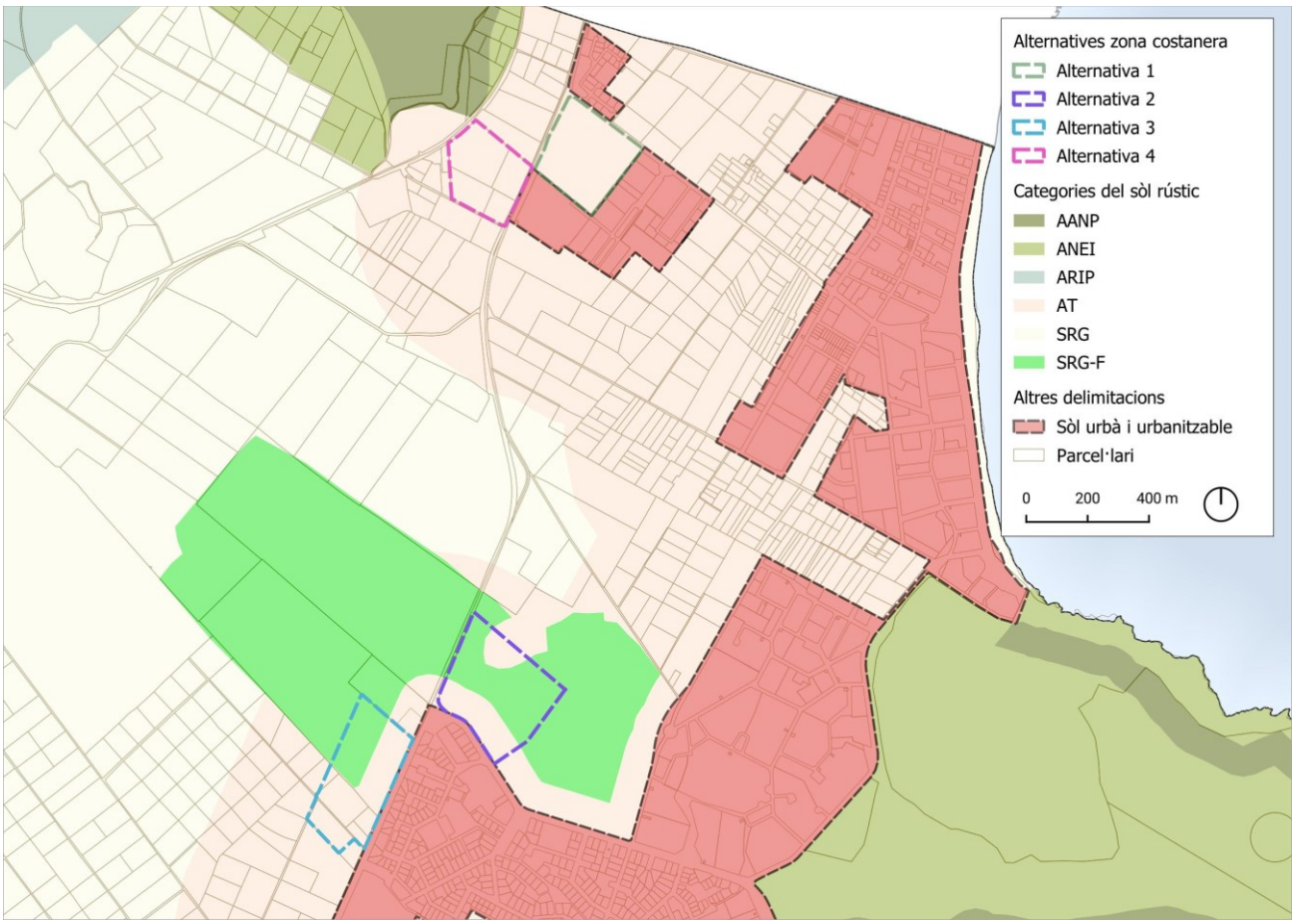


Figura 5. Localització de les alternatives analitzades a la zona costanera.

Factor		**Alt. 0**	**Alt. 1**	**Alt. 2**	**Alt. 3**	**Alt. 4**
Localització	Accessibilitat	0	+1	+2	+3	+1
	Proximitat al sòl urbà	0	-2	+1	+1	-1
	Categoria del sòl rústic	0	+3	+1	+1	+3
	Compatibilitat d'usos	-1	-2	-3	0	-3
Gestió del sòl	Gestió i obtenció de sòl	-1	2	2	2	1
	Edificacions i usos existents	0	2	-1	-2	2
	Capacitat de gestió	0	2	2	1	1
Afectacions	APT de carreteres	0	-3	-1	-2	-2
	DPMT	0	0	0	0	0
Total		**-2**	**3**	**3**	**4**	**2**

L'alternativa més favorable a la zona costanera, des del punt de vista urbanístic, és l'alternativa 3. Aquesta opció presenta una bona accessibilitat, tant per a vehicles com per a vianants. A més, els usos existents a la zona fan que sigui molt compatible amb el nou sòl industrial. Per contra, l'àmbit presenta una considerable afectació per APT de carreteres, cosa que suposarà destinar aquesta zona a SG d'espai lliure associat a viari.

7 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

7.1 Criteris d'ordenació dels nous sectors

L'objectiu d'aquesta Modificació Puntual és delimitar dos sectors de sòl urbanitzable no ordenats destinats a usos industrials i terciaris. Així doncs, prèviament al desenvolupament dels sectors es requerirà l'aprovació del Pla Parcial corresponent on es realitzarà la proposta d'ordenació detallada.

Tot i això, l'ordenació estructural dels àmbits estableix una primera proposta d'ordenació detallada orientativa, que permet establir el paràmetres a què haurà de subjectar-se l'ordenació posterior, garantint la viabilitat del sector. Aquestes propostes, que no són vinculants a excepció d'allò que s'inclou a les fitxes (veure apartat 7.3), han servit per definir els criteris generals d'ordenació dels sectors.

S'ha considerat donar continuïtat als principals vials i camins existents i que connecten amb el sòl urbà, per garantir una bona connectivitat dels sectors.

Per tal de garantir una millor ordenació i ús dels serveis públics, les fitxes dels sectors urbanitzables inclouen, si s'escau, la ubicació obligatòria o preferent de les cessions corresponents a espais lliures i equipaments.

En els dos sectors, per a la qualificació corresponent als usos terciaris es recomana una edificabilitat màxima d'1 m^2/m^2.

Tot i ser d'ús global industrial, els usos permesos en els sectors urbanitzables són l'industrial (incloent indústries, magatzems i tallers) i els serveis o terciari (administratiu, comercial, aparcament i serveis de l'automòbil). En aquest sentit, es considera que les àrees destinades a serveis ocupin entorn del 20% del sòl lucratiu del sector de Sant Llorenç, augmentant fins el 30% en el sector de Sa Coma a causa de les majors dimensions de l'àmbit i de l'entorn urbà exclusivament residencial, amb baixa mixticitat d'usos.

Quant a l'ús industrial, es proposa que els plans parcials prevegin una qualificació industrial per a parcel·les de més de 1.000 m^2 que permeti la implantació d'edificacions adequades i coherents amb l'ús previst, facilitant l'accés de vehicles de grans dimensions a les naus. Per al sector de Sant Llorenç, a causa de les menors dimensions que presenta i del tipus d'empreses que s'hi preveuen, s'hi permet definir una altra qualificació industrial amb parcel·les més petites (mínim de 700 m^2) i que puguin adossar-se a la mitjanera, afavorint la creació de façanes més urbanes, especialment en les parcel·les més properes al teixit residencial existent.

Amb l'objectiu de respectar l'Àrea de Protecció Territorial (APT) de carreteres corresponent al tram adjacent al sector, es delimita aquesta franja com a *Sistema General d'espai lliure associat a viari* adscrit a l'urbanitzable corresponent. Així, el SG s'exclou de l'àmbit dels sectors urbanitzable però es vincula la obtenció del seu sòl a l'execució dels sectors.

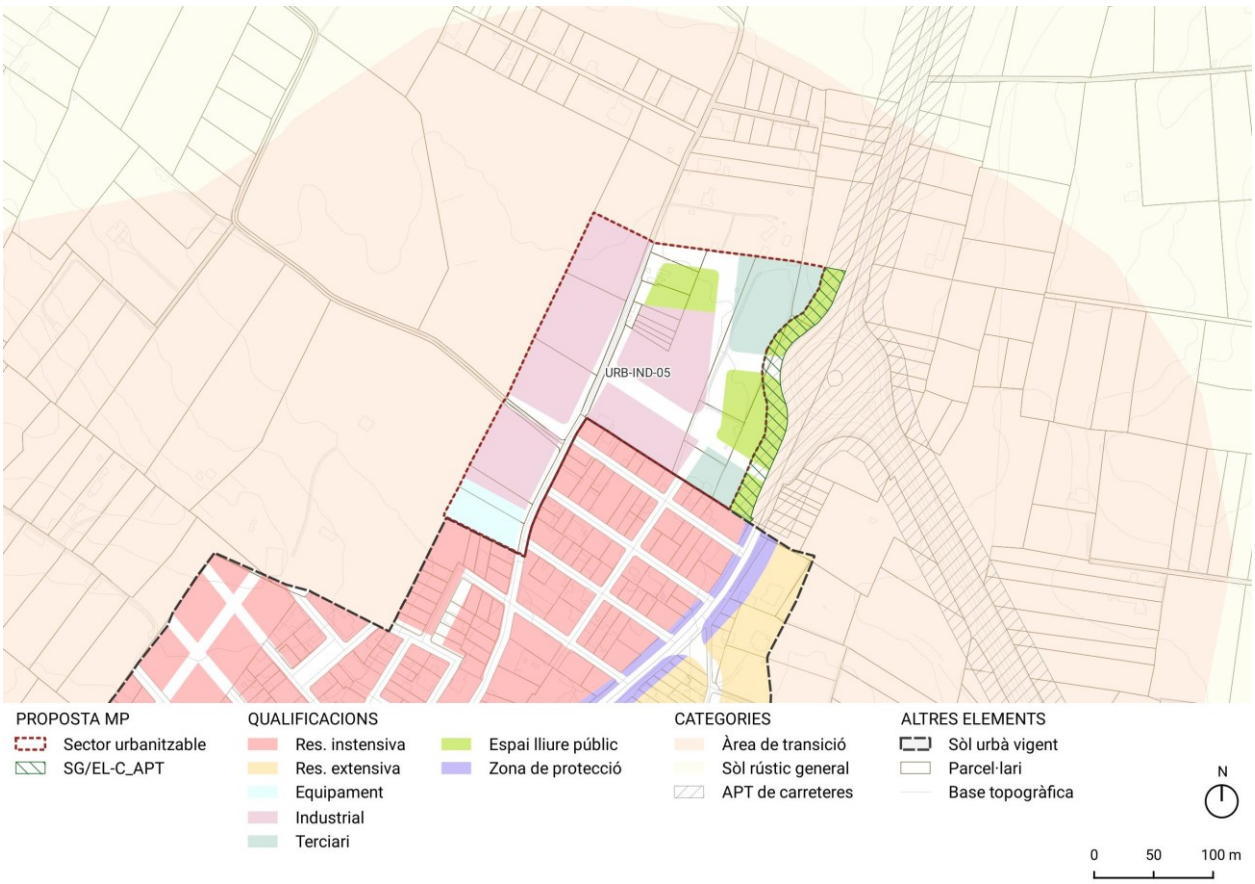


Figura 6. Proposta orientativa d'ordenació del sector de Sant Llorenç.

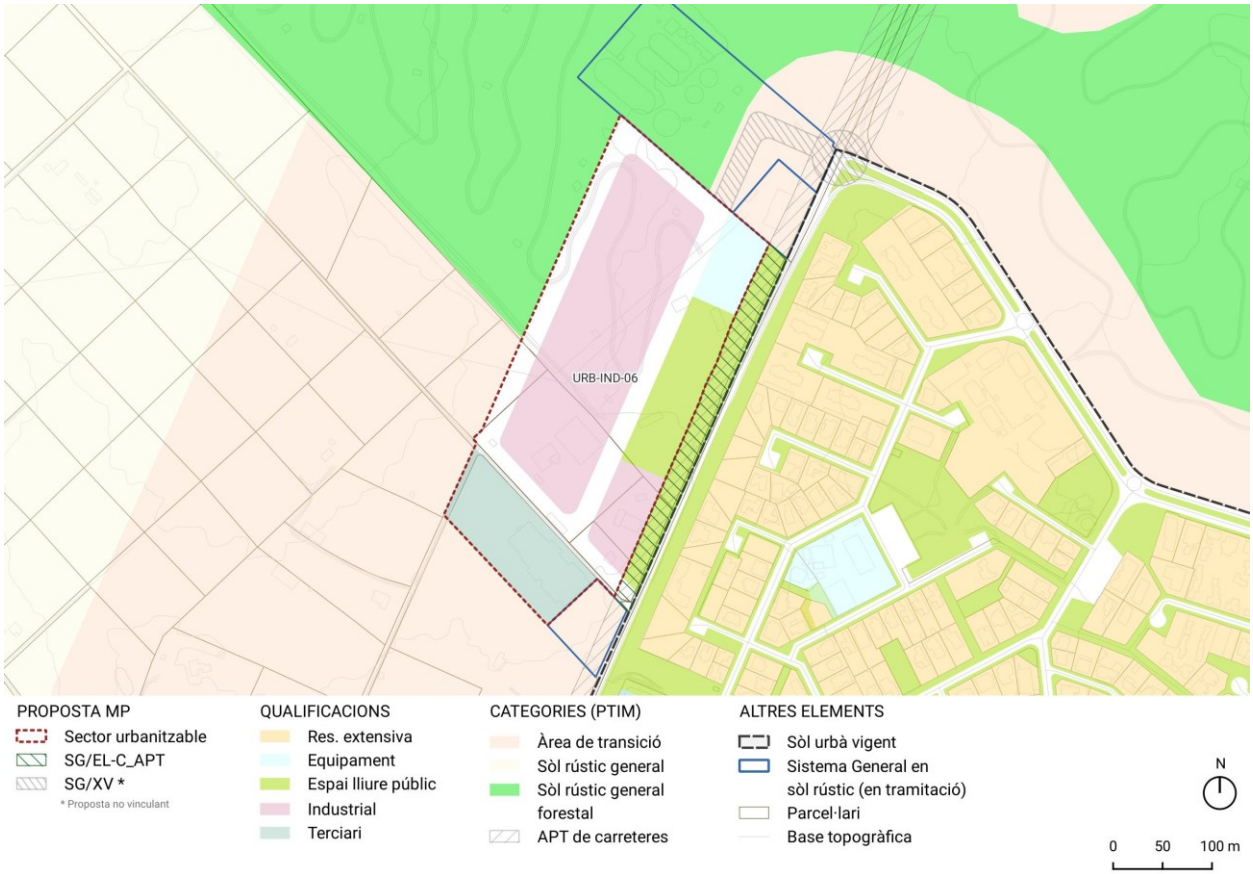


Figura 7. Proposta orientativa d'ordenació del sector de Sa Coma.

7.2 L'ordenació vigent

Els nous sectors proposats se situen al sòl rústic. Segons les Normes Subsidiàries de 1994, el sector de Sa Coma se situa en sòl no urbanitzable de tipus forestal mentre que el sector de Sant Llorenç s'ubica en sòl no urbanitzable excedent. Tot això es troba regulat als articles 70 – 74 de les NS.

Tanmateix, el Pla Territorial Insular de Mallorca estableix que els dos àmbit es troben en Sòl Rústic Comú de tipus Àrea de Transició i, a més, una part dels terrenys del sector de Sa Coma es troben en Sòl Rústic General – Forestal.

Quant al sòl urbanitzable del municipi, la regulació d'aquest s'inclou al capítol IV de les Normes Subsidiàries, als articles 61 – 69.

> *61.- Àmbit de l'ordenació.*
>
> *Cada sector definit en el Sòl Urbanitzable haurà d'esser objecte d'un Pla Parcial d'Ordenació la seva execució s'haurà de realitzar en la totalitat del seu perímetre determinat. Podent-se donar el cas quan així s'especifiqui el desenvolupament d'algun sector en dues etapes. Als efectes del que preceptua el Text Refós de la Llei del sòl el termini pel compliment dels deures urbanístics serà de sis anys.*
>
> *Als efectes dels aprofitaments tipus i àrees de repartiment es dirà a cada sector el seu aprofitament tipus i respecte a les àrees de repartiment cada sector serà una única Àrea de Repartiment.*
>
> *Els sectors definits per aquestes Normes són els següents:*

SANT LLORENÇ:	*INDUSTRIAL I SERVEIS.*	*SECTOR 1.*
COSTER:	*RESIDENCIAL.*	*SECTOR 2.*
COSTER:	*RESIDENCIAL.*	*SECTOR 3.*
COSTER:	*USOS COMPLEMENTARIS.*	*SECTOR 4.*

Els tres articles següents, que no es veuen alterats per la present Modificació Puntual, regulen determinacions generals per al sòl urbanitzable:

- Article 62. Paràmetres generals de l'ordenació.
- Article 63. Normes generals de zonificació.
- Article 64. Infraestructures d'urbanització.

Finalment, els articles 65 – 68 presenten les fitxes d'ordenació específiques pels quatre sectors urbanitzables delimitats per les NS.

Tanmateix, i com ja s'ha mencionat a l'apartat 2.1, tres dels quatre sectors (1, 2 i 4) han estat reclassificats com a sòl rústic a causa de l'aplicació de diferents instruments d'ordenació de rang superior. Així, el municipi no presenta actualment cap sòl urbanitzable d'ús industrial, mentre que abans comptava amb el Sector 1 amb aquest ús.

En relació amb els Sistemes Generals, les Normes Subsidiàries no disposen de regulació específica per aquests Sistemes. Cal tenir en compte, per altra banda, que l'Ajuntament està tramitant actualment una Modificació Puntual per incorporar-los a l'ordenament (MP 26).

7.3 L'ordenació proposada

L'ordenació proposada suposa la incorporació en el planejament de dos sectors de sòl urbanitzable no ordenat. Un s'ubica al nucli de Sant Llorenç mentre que l'altre es troba a Sa Coma.

L'ordenació relativa als dos sectors urbanitzables definits es regula a les fitxes corresponents que s'incorporen a les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de planejament municipal.

Així, es preveuen les següents modificacions de les Normes Subsidiàries:

- Canvis a la normativa
    - Modificar l'article 61 per incorporar-hi els dos nous sectors urbanitzables.
    - Afegir un nou article 68 bis relatiu als paràmetres d'ordenació del sector urbanitzable de Sant Llorenç (Sector 5, URB-IND-05).
    - Afegir un nou article 68 ter relatiu als paràmetres d'ordenació del sector urbanitzable de Sa Coma (Sector 6, URB-IND-05).
    - Incorporar, com a Annex a la normativa, les fitxes dels dos Sistemes Generals d'espai lliure associat al viari en la zona d'APT que queden adscrits als sectors urbanitzables.

La documentació per a l'aprovació inicial de la MP haurà d'incloure, també, els plànols substitutius de les Normes Subsidiàries de Sant Llorenç. Concretament, es modificaran els següents plànols:

- Plànol 1. Classificació del sòl (escala 1:10.000).
- Plànol 2. Ordenació Sant Llorenç des Cardassar (escala 1:5.000).
- Plànol 6. Ordenació zona costanera (escala 1:5.000).

A més, es realitzaran tots els plànols d'informació i d'ordenació complementaris necessaris per justificar i definir la proposta de Modificació Puntual.

A continuació es presenta l'ordenació proposada, incloent les fitxes dels dos sectors urbanitzables i dels Sistemes Generals adscrits.

Article 61.- Àmbit de l'ordenació.

Cada sector definit en el Sòl Urbanitzable haurà d'esser objecte d'un Pla Parcial d'Ordenació la seva execució s'haurà de realitzar en la totalitat del seu perímetre determinat. Podent-se donar el cas quan així s'especifiqui el desenvolupament d'algun sector en dues etapes. Als efectes del que preceptua el Text Refós de la Llei del sòl el termini pel compliment dels deures urbanístics serà de sis anys.

Als efectes dels aprofitaments tipus i àrees de repartiment es dirà a cada sector el seu aprofitament tipus i respecte a les àrees de repartiment cada sector serà una única Àrea de Repartiment.

Els sectors definits per aquestes Normes són els següents:

SANT LLORENÇ:	*INDUSTRIAL I SERVEIS.*	*SECTOR 1.* *Derogat* (1)
COSTER:	*RESIDENCIAL.*	*SECTOR 2.* *Derogat* (2)
COSTER:	*RESIDENCIAL.*	*SECTOR 3.*
COSTER:	*USOS COMPLEMENTARIS.*	*SECTOR 4.* *Derogat* (1)
SANT LLORENÇ:	INDUSTRIAL.	SECTOR 5 (URB-IND-05)
SA COMA:	INDUSTRIAL.	SECTOR 6 (URB-IND-06)

(1) Derogat a causa de l'aplicació de la Disposició Addicional 16a de la LUIB i incorporat al PTI a través de la seva modificació número 3.

(2): Derogat a causa de la suspensió de determinats sectors urbanitzables a l'illa de Mallorca, acordat dia 5 d'octubre de 1998

Article 68 bis.- Sector 5 de Sant Llorenç (URB-IND-05)

URB-IND-05 Sant Llorenç

TIPUS (ús global)	Industrial
ÀREA DE REPARTIMENT	Aquest sector és una sola àrea de repartiment
SUPERFÍCIE	4,39 Ha
DENSITAT MÀXIMA GLOBAL	0 habitants/Ha
APROFITAMENT TIPUS (Edificabilitat global)	0,72 m^2/m^2

USOS

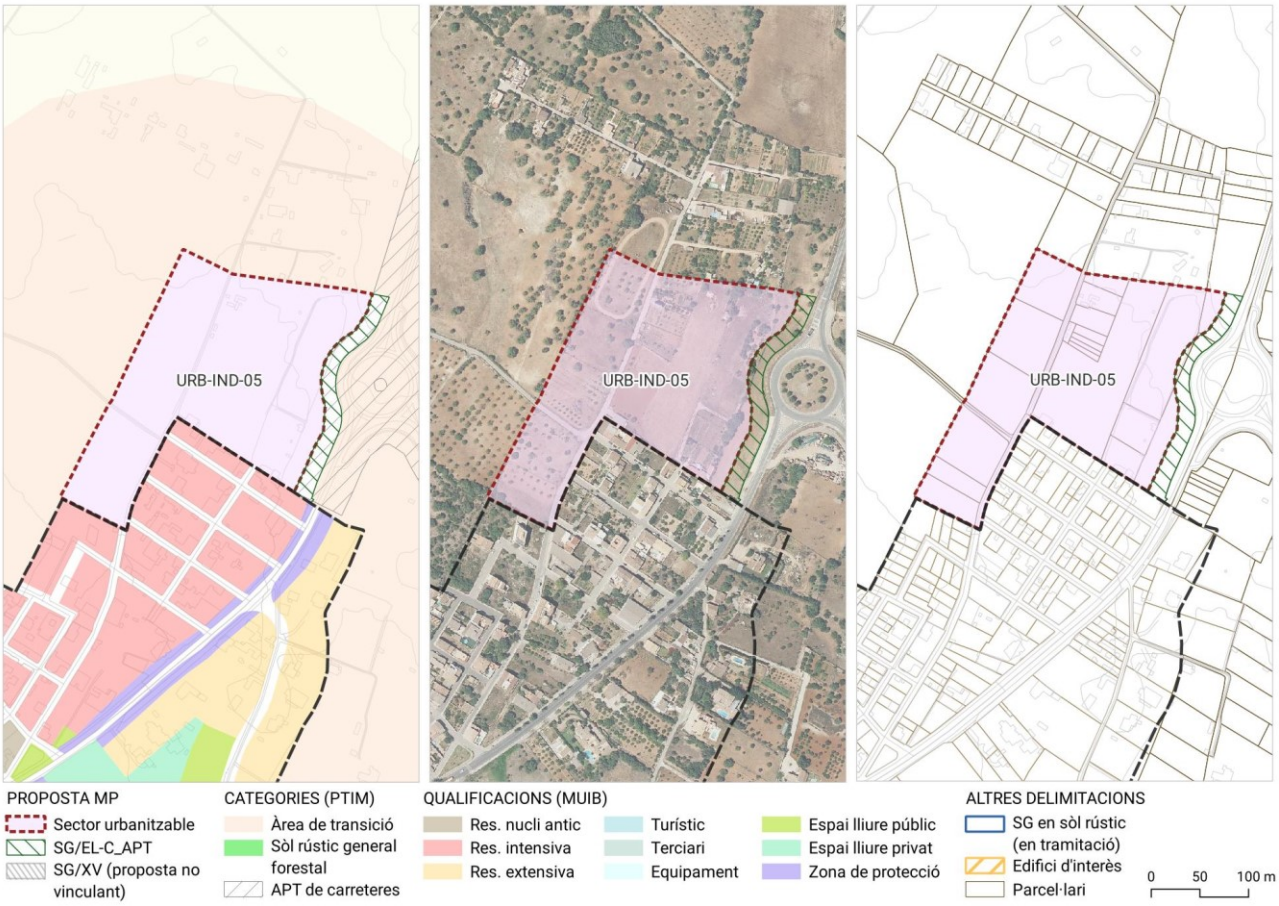
Usos permesos	Industrial (10, 11 i 12) i Serveis (13, 14, 15 i 16)
Usos compatibles	La resta, excepte els prohibits. (Els usos compatibles només podran ocupar fins a un 50% de l'ús principal).
Usos prohibits	Dins l'ús industrial de magatzem (11) **no** es permeten serveis nàutics i marines seques.
Altres	Cal considerar les condicions d'ordenació del comerç en sòl urbanitzable d'ús global industrial del PECMA (art. 33).

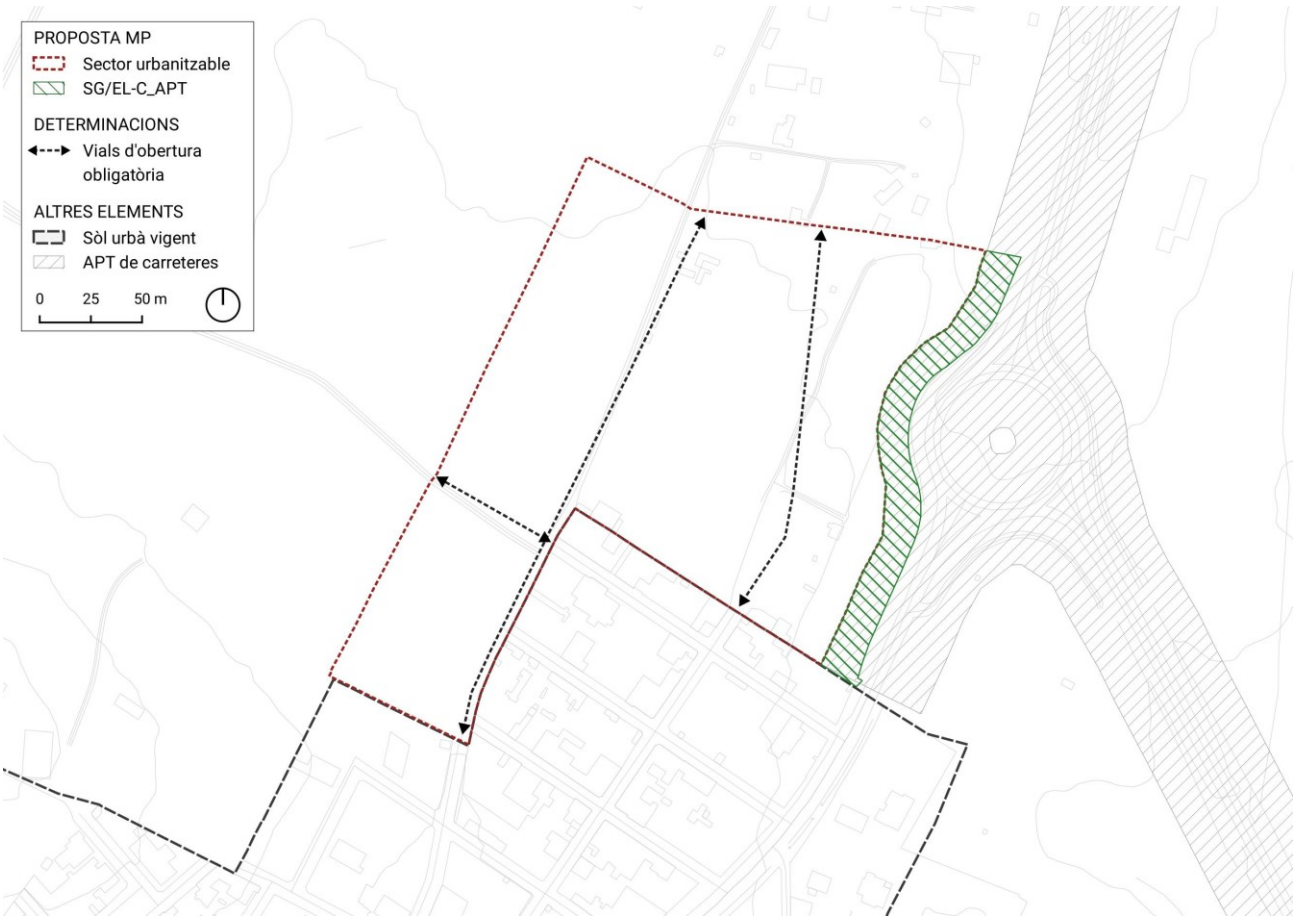
ORDENACIÓ

QUALIFICACIONS PREVISTES	INDUSTRIAL TERCIARI *(màxim 20% de l'edificabilitat)*
RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES	Les previstes a l'article 43 de la LUIB i 53 del RLUIB, i en qualsevol cas:
Espais lliures Públics (ELP)	10% sup. sector: 4.389,20 m^2
Equipaments (EQ)	5% sup. sector: 2.194,60 m^2
Places aparcament:	315 places aparcament (s/ art. 53 RLUIB) Mínim 50% en zones externes a vial.

CRITERIS D'ORDENACIÓ

- S'ha de donar continuació als vials Camí de Ses Planes, Carrer de Barcelona i Carrer de Mallorca. L'obertura d'aquests vials és vinculant pel que fa la funció, connectivitat, origen i destí. Tanmateix el Pla Parcial podrà alterar puntualment el traçat proposat al plànol II d'aquesta fitxa.
- S'ha de resoldre l'accés al sector a través de la rotonda existent a la Ma-15.
- El Sistema General d'espai lliure associat al viari (3.685 m^2), en la zona d'APT de la carretera Ma-15, constitueix un SG adscrit al sector urbanitzable, però fora dels límits d'aquest.
- Les qualificacions industrials d'aquest àmbit s'ajustaran als següents paràmetres obligatoris:
    - L'edificabilitat màxima, en qualsevol qualificació industrial, no superarà l'1,2 m^2/m^2.
    - Es permetrà una qualificació amb superfície de parcel·la inferior a 1000m^2 (mínim 700m^2), que permeti una major ocupació de sol i edificacions adossades a mitgeres, creant façana de conjunt. S'hauran de preveure reculades a vial per garantir un bon accés a les parcel·les, reculades a fons de parcel·la, així com les mesures d'integració paisatgística i barreres visuals i acústiques per garantir una adequada compatibilitat d'usos, especialment, en les parcel·les confrontants amb usos residencials i amb el sòl rústic.
- Es recomana ubicar les parcel·les amb ús terciari, preferentment, adjacents al SG adscrit d'espai lliure associat a viari, i amb una edificabilitat màxima d'1 m^2/m^2.
- Els equipaments s'han d'ubicar en contacte amb el sòl urbà existent.


URB-IND-05
URB-IND-05
URB-IND-05
PROPOSTA MP
Sector urbanitzable
SG/EL-C_APT
SG/XV (proposta no vinculant)
CATEGORIES (PTIM)
Àrea de transició
Sòl rústic general forestal
APT de carreteres
QUALIFICACIONS (MUIB)
Res. nucli antic
Res. intensiva
Res. extensiva
Turístic
Terciari
Equipament
Espai lliure públic
Espai lliure privat
Zona de protecció
ALTRES DELIMITACIONS
SG en sòl rústic (en tramitació)
Edifici d'interès
Parcel·lari
0 50 100 m


PROPOSTA MP
Sector urbanitzable
SG/EL-C_APT
DETERMINACIONS
Vials d'obertura obligatòria
ALTRES ELEMENTS
Sòl urbà vigent
APT de carreteres
0 25 50 m

Article 68 ter.- Sector 6 de Sa Coma (URB-IND-06)

URB-IND-06 Sa Coma

TIPUS (ús global)	Industrial
ÀREA DE REPARTIMENT	Aquest sector és una sola àrea de repartiment
SUPERFÍCIE	8,38 Ha
DENSITAT MÀXIMA GLOBAL	0 habitants/Ha
APROFITAMENT TIPUS (Edificabilitat global)	0,69 m^2/m^2

USOS

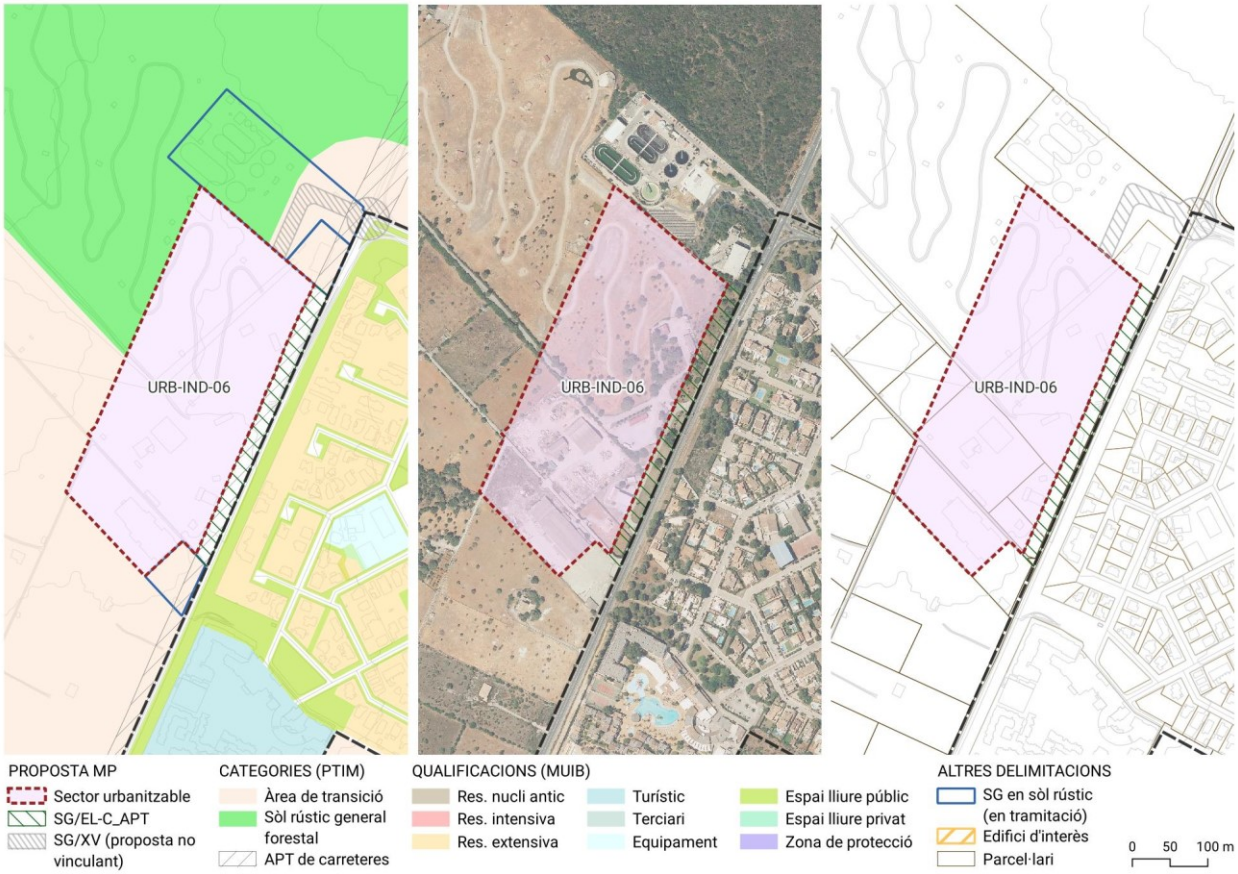
Usos permesos	Industrial (10, 11 i 12) i Serveis (13, 14, 15 i 16)
Usos compatibles	La resta, excepte els prohibits. (Els usos compatibles només podran ocupar fins a un 50% de l'ús principal).
Usos prohibits	Dins l'ús industrial de magatzem (11) es permeten serveis nàutics i marines seques.
Altres	Cal considerar les condicions d'ordenació del comerç en sòl urbanitzable d'ús global industrial del PECMA (art. 33).

ORDENACIÓ

QUALIFICACIONS PREVISTES	INDUSTRIAL TERCIARI *(màxim 30% de l'edificabilitat)*
RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES	Les previstes a l'article 43 de la LUIB i 53 del RLUIB, i en qualsevol cas:
Espais lliures Públics (ELP)	10% sup. sector: 8.381,30 m^2
Equipaments (EQ)	5% sup. sector: 4.190,65 m^2
Places aparcament:	577 places aparcament (s/ art. 53 RLUIB) Mínim 50% en zones externes a vial.

CRITERIS D'ORDENACIÓ

- S'han d'adequar els dos camins existents per a integrar-los a la xarxa viària del sector. Aquesta determinació és vinculant pel que fa la funció, connectivitat, origen i destí dels vials. Tanmateix el Pla Parcial podrà alterar puntualment el traçat proposat al plànol II d'aquesta fitxa.
- S'ha de resoldre l'accés a través d'un Sistema General adscrit de xarxa viària, mitjançant una rotonda a la intersecció de la carretera Ma-4023 i l'Avinguda de les palmeres, amb l'acord de l'òrgan competent en carreteres del Consell Insular de Mallorca.
- El Sistema General d'espai lliure associat al viari (8.488 m^2), en la zona d'APT de la carretera Ma-4023, constitueix un SG adscrit al sector urbanitzable, però fora dels límits d'aquest.
- Les qualificacions industrials d'aquest àmbit s'ajustaran als següents paràmetres obligatoris:
    - L'edificabilitat màxima, en qualsevol qualificació industrial, no superarà l'1,2 m^2/m^2.
    - La superfície mínima de parcel·la serà igual o superior a 1.000m^2.
    - S'hauran de preveure reculades a vial per garantir un bon accés a les parcel·les, reculades a fons de parcel·la i a partions, així com les mesures d'integració paisatgística i barreres visuals i acústiques per garantir una adequada compatibilitat d'usos, especialment, en les parcel·les confrontants amb usos residencials i amb el sòl rústic.
- L'ús terciari s'ha d'ubicar, preferentment, a la parcel·la de l'extrem sud del sector, en contacte amb la nova deixalleria, i amb una edificabilitat màxima d'1 m^2/m^2.
- Es recomana ubicar els equipaments i espais lliures, preferentment, adjacents al SG adscrit d'espai lliure associat a viari.


URB-IND-06
URB-IND-06
URB-IND-06
PROPOSTA MP
Sector urbanitzable
SG/EL-C_APT
SG/XV (proposta no vinculant)
CATEGORIES (PTIM)
Àrea de transició
Sòl rústic general forestal
APT de carreteres
QUALIFICACIONS (MUIB)
Res. nucli antic
Res. intensiva
Res. extensiva
Turístic
Terciari
Equipament
Espai lliure públic
Espai lliure privat
Zona de protecció
ALTRES DELIMITACIONS
SG en sòl rústic (en tramitació)
Edifici d'interès
Parcel·lari
0 50 100 m

PROPOSTA MP
Sector urbanitzable
SG/EL-C_APT
SG/XV *
* Proposta no vinculant
DETERMINACIONS
Vials d'obertura obligatòria
Sòl destinat a usos terciaris
ALTRES ELEMENTS
Sòl urbà vigent
APT de carreteres
0 50 100 m

Sistema General d'espai lliure associat a viari, adscrit al sector urbanitzable 5 de Sant Llorenç (URB-IND-05)

SG/ELP-C_APT Sant Llorenç

TIPUS	Espai lliure públic
SITUACIÓ	Al nord del nucli de Sant Llorenç, franja d'APT corresponent al marge oest de la carretera Ma-15
SUPERFÍCIE	3.685 m^2
TITUALARITAT	Pública
DOMINI	Públic
ÚS	Públic

ORDENACIÓ

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Sistema General d'espai lliure
CATÀLEG	No compta amb elements catalogats
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Cessió obligatòria i gratuïta (SG adscrit al sector URB-IND-05)
EDIFICABILITAT	0 m^2/m^2

CRITERIS D'ORDENACIÓ I MESURES AMBIENTALS

- El SG haurà de quedar lliure d'edificació, però s'hi podrà implantar un espai lliure públic adequat i amb presència de vegetació, així com un petit vial tou per a vianants i bicicletes, que millori la qualitat urbana i l'accessibilitat.
- S'hi sembraran espècies vegetals autòctones amb baixos requeriments hídrics, així com espècies frondoses que afavoreixin l'absorció del so i redueixin l'impacte acústic de la Ma-15.
- Els paviments utilitzats seran permeables i permetran la infiltració d'aigua al sòl.
- La il·luminació serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap en terra per evitar la contaminació lumínica.
- S'utilitzaran lluminàries de baix consum.

Sistema General d'espai lliure associat a viari, adscrit al sector urbanitzable 6 de Sa Coma (URB-IND-06)

SG/ELP-C_APT Sa Coma

TIPUS	Espai lliure públic
SITUACIÓ	Al nord-oest del nucli de Sa Coma, franja d'APT corresponent a la carretera Ma-4023.
SUPERFÍCIE	8.488 m^2
TITUALARITAT	Pública
DOMINI	Públic
ÚS	Públic

ORDENACIÓ

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Sistema General d'espai lliure
CATÀLEG	No compta amb elements catalogats
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Cessió obligatòria i gratuïta (SG adscrit al sector URB-IND-06)
EDIFICABILITAT	0 m^2/m^2

CRITERIS D'ORDENACIÓ I MESURES AMBIENTALS

- El SG haurà de quedar lliure d'edificació, però s'hi podrà implantar un espai lliure públic adequat i amb presència de vegetació, així com un petit vial tou per a vianants i bicicletes, que millori la qualitat urbana i l'accessibilitat.
- S'hi sembraran espècies vegetals autòctones amb baixos requeriments hídrics, així com espècies frondoses que afavoreixin l'absorció del so i redueixin l'impacte acústic de la Ma-2043.
- Els paviments utilitzats seran permeables i permetran la infiltració d'aigua al sòl.
- La il·luminació serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap en terra per evitar la contaminació lumínica.
- S'utilitzaran lluminàries de baix consum.

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ.

Relació de plànols que s'adjunten a aquest document:

Plànols d'Informació

– PI I. Localització i topografia	E 1/4.000
– PI II. Estructura parcel·lària	E 1/4.000
– PI III. Afeccions	E 1/7.000
– PI IV. Ordenació vigent	E 1/4.000

Plànols d'Ordenació

– PO-1. Ordenació proposada	E 1/4.000

El document d'avanç de la Modificació puntual de les NS de Sant Llorenç, per a la delimitació de sòls urbanitzables industrials, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, octubre 2024

43199384W AINA SOLER (R: B07643778)

Firmado digitalmente por 43199384W AINA SOLER (R: B07643778)
Fecha: 2024.11.07 14:01:01 +01'00'

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor