EXCM. AJUNTAMENT DE LLOSETA

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE LLOSETA
MODIFICACIÓ NÚM. 1/2024 RELATIVA A LA IMPLANTACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC EN EL NUCLI URBÀ

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS

2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

   2.1. Objecte.
   2.2. Àmbit

3. 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

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

5. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

7. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

8. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. 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			

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

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

A més, s'han aprovat les següents modificacions:

Modificació puntual 2 relativa a la UA-4, aprovada inicialment el 24 de novembre de 2021 (BOIB n. 170, d'11.12.21).

Modificació puntual 3 relativa a la UA-8, aprovada inicialment el 24 de novembre de 2021 (BOIB n. 170, d'11.12.21).

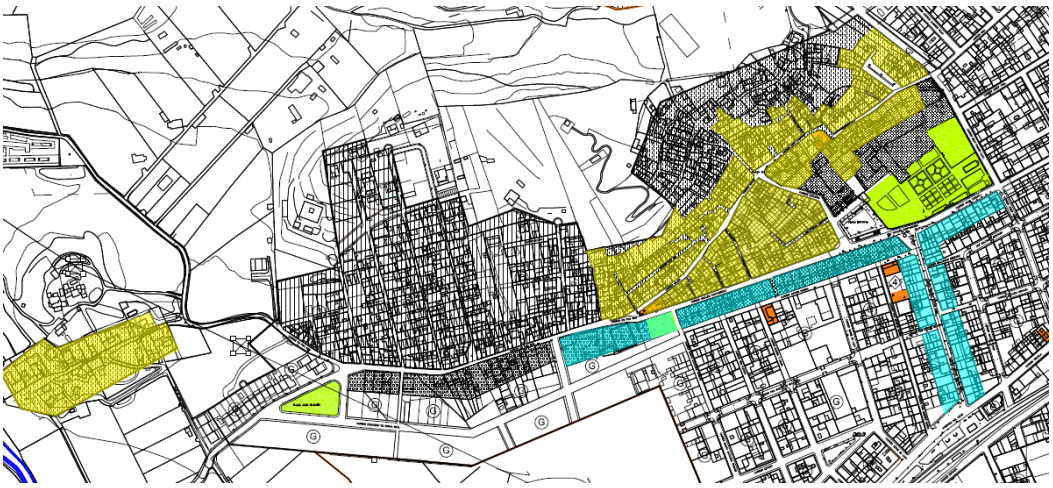
2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació és la implantació de l'ús turístic en la modalitat d'allotjament de turisme d'interior en una part del nucli antic i d'hotel de ciutat, també en una part del nucli antic, i en una part de la zona intensiva G com a ús compatible.

2.2. Àmbit.

L'àmbit de la modificació és el configurat per les zones següents segons les NS vigents:



Plànol indicatiu dels àmbits. En color groc la zona delimitada com a apta per a l'ús d'allotjament turístic d'interior i en color blau la zona delimitada com a zona apta, a més, per a l'ús d'hotel de ciutat.

1. La zona amb l'ús d'allotjament de turisme d'interior permès és l'àmbit situat al Nord del carrer es Pou Nou i carrer Guillem Santadendreu. Al Nord del carrer Major, carrer des Sol i carrer Arnau Togores, entre els carrers de Sant Joan, des Sol i Església. Al Nord i Sud del carrer Sant Llorenç i carrer Nou, entre els carrers Es Morull, Pastora i Beat Ramon Llull, segon el plànol que s'incorpora a aquesta modificació. A més, el nucli d'Ayamans.

Les zonificacions afectades són:

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

- Zona B. Nucli antic I
- Zona C. Nucli antic II
- Zona E. Nucli antic IV

La total superfície delimitada com a apta per a establiments d'allotjament de turisme d'interior és de: 5,85 Ha.

2. L'àmbit amb l'ús d'hotel de ciutat permès, a més de l'ús d'allotjament de turisme d'interior, és l'àmbit contingut entre els carrers: al Sud del carrer es Pou Nou i carrer Guillem Santadendreu i al Nord del carrer Antoni Maura, entre els carrers ca n'Hereu i Mestre Antoni Vidal i entre aquest i el carrer Josep Ferragut.

Les zonificacions afectades són:

- Zona D. Nucli antic III
- Zona F. Nucli antic V
- Zona G. Residencial I

La total superfície delimitada com a apta per a hotels de ciutat i allotjaments de turisme d'interior és de: 1,84 Ha.

3. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General.

Aquesta modificació està emparada en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, 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 de turisme 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.

Quant a la incidència de la possibilitat de disposar de l'ús d'allotjament turístic sobre la població actual del nucli es realitzen els següents càlculs:

1. Població residencial teòrica actual en la zona compresa en zona delimitada com apta per a establiments turístics d'interior:

POBLACIÓ RESIDENCIAL MÀXIMA EN LA ZONA APTA PER A ESTABLIMENTS D'INTERIOR

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	CÀLCUL MÀXIM DE POBLACIÓ TEÒRICA DEL PLANEJAMENT VIGENT				
	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX (1)	HABITATGES	HABITANTS
Zona B. Nucli antic I	10.106,37	13.138,27	1/80	164	493
Zona C. Nucli antic II	37.123,66	48.260,75	1/80	603	1.810
Zona E. Nucli antic IV	11.242,77	14.615,60	1/80	183	548
TOTAL	**58.472,79**	**76.014,63**		**950**	**2.851**

(1). Índex de població.

Al no tenir Lloseta índex màxim d'ús residencial per zones, s'aplica la disposició transitòria sisena del Pla territorial insular de Mallorca que determina que l'índex a aplicar serà el d'1 habitatge/80 m2 construïts.

En el supòsit que tots els habitatges del nucli antic delimitat en el plànol d'ordenació com a

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

zona apta per a l'ús d'allotjament turístic d'interior es poguessin transformar en allotjaments per a aquest ús turístic, el nombre màxim de places turístiques permeses segons l'índex d'intensitat d'allotjament turístic seria:

ESTABLIMENTS D'INTERIOR	CÀLCUL MÀXIM TEÒRIC DE PLACES TURÍSTIQUES				NÚM. MÀXIM
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX (1)	PLACES (2)	DE PLACES
Zona B. Nucli antic I	10.106,37	13.138,27	1/35	375	67
Zona C. Nucli antic II	37.123,66	48.260,75	1/35	1.379	67
Zona E. Nucli antic IV	11.242,77	14.615,60	1/35	418	69
TOTAL	**47.230,02**	**61.399,03**		**2.172**	**203**

(1). Índex del PIAT.
(2). Nombre màxim teòriques de places.

Índex màxim d'intensitat d'allotjament turístic proposat en l'article 4.h i 16.4 del PIAT (unitat de plaça turística/m2 de superfície construïda sobre rasant): 1/35

2. Població residencial teòrica actual en la zona compresa en zona delimitada com apta per a hotel de ciutat i d'allotjament de turisme d'interior:

POBLACIÓ RESIDENCIAL MÀXIMA EN LA ZONA APTA PER A HOTELS DE CIUTAT					
QUALIFICACIÓ	CÀLCUL MÀXIM DE POBLACIÓ TEÒRICA DEL PLANEJAMENT VIGENT				
URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX (1)	HABITATGES	HABITANTS
Zona D. Nucli antic III	3.437,00	4.468,10	1/80	56	168
Zona F. Nucli antic V	5.491,00	7.138,30	1/80	89	268
Zona G. Residencial I	8.325,00	10.822,50	1/80	135	406
TOTAL	**17.253,00**	**22.428,90**		**280**	**841**

(1). Índex de població.

Al no tenir Lloseta índex màxim d'ús residencial per zones, s'aplica la disposició transitòria sisena del Pla territorial insular de Mallorca que determina que l'índex a aplicar serà el d'1 habitatge/80 m2 construïts.

En el supòsit que tots els habitatges d'aquestes zones es transformessin en hotels de ciutat, el nombre màxim de places turístiques permeses segons l'índex d'intensitat d'ús turístic del PIAT seria:

HOTELS DE CIUTAT	CÀLCUL MÀXIM TEÒRIC DE PLACES TURÍSTIQUES				NÚM. MÀXIM
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX (1)	PLACES (2)	DE PLACES
Zona D. Nucli antic III	3.437,00	4.468,10	1/30	149	10
Zona F. Nucli antic V	5.491,00	7.138,30	1/30	238	20
Zona G. Residencial I	8.325,00	10.822,50	1/30	361	30
TOTAL	**17.253,00**	**22.428,90**		**748**	**60**

(1). Índex del PIAT.
(2). Nombre màxim teòriques de places.

I en el cas que fossin establiments d'allotjaments de turisme d'interior:

ESTABLIMENTS D'INTERIOR	CÀLCUL MÀXIM TEÒRIC DE PLACES TURÍSTIQUES				NÚM. MÀXIM
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX	PLACES	DE PLACES
Zona D. Nucli antic III	3.437,00	4.468,10	1/35	128	10
Zona F. Nucli antic V	5.491,00	7.138,30	1/35	204	20
Zona G. Residencial I	8.325,00	10.822,50	1/35	309	30
TOTAL	**17.253,00**	**22.428,90**		**641**	**60**

Segons el PIAT la limitació de places per establiment d'allotjament de turisme d'interior suposa un màxim de:

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

ESTABLIMENTS D'INTERIOR	CÀLCUL MÀXIM TEÒRIC DE PLACES TURÍSTIQUES				NÚM. MÀXIM	NÚM. MÀXIM
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX	PLACES	DE PLACES	ESTABLIMENTS
Zona B. Nucli antic I	10.106,37	13.138,27	1/35	375	67	13
Zona C. Nucli antic II	37.123,66	48.260,75	1/35	1.379	67	13
Zona E. Nucli antic IV	11.242,77	14.615,60	1/35	418	69	14
TOTAL	**58.472,79**	**76.014,63**		**2.172**	**203**	**40**

Quant això s'ha considerat convenient en aquesta modificació de planejament introduir una limitació quantitativa per a regular l'ús d'allotjaments turístics en la modalitat d'establiments turístics d'interior i d'hotels de ciutat, és a dir:

ESTABLIMENTS D'INTERIOR	CÀLCUL MÀXIM TEÒRIC DE PLACES TURÍSTIQUES				NÚM. MÀXIM	NÚM. MÀXIM
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX	PLACES	DE PLACES	ESTABLIMENTS
Zona B. Nucli antic I	10.106,37	13.138,27	1/35	375	67	9
Zona C. Nucli antic II	37.123,66	48.260,75	1/35	1.379	67	9
Zona E. Nucli antic IV	11.242,77	14.615,60	1/35	418	69	10
TOTAL	**58.472,79**	**76.014,63**		**2.172**	**203**	**28**

HOTELS DE CIUTAT	CÀLCUL MÀXIM TEÒRIC DE PLACES TURÍSTIQUES				NÚM. MÀXIM	NÚM. MÀXIM
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX	PLACES	DE PLACES	ESTABLIMENTS
Zona D. Nucli antic III	3.437,00	4.468,10	1/30	149	10	2
Zona F. Nucli antic V	5.491,00	7.138,30	1/30	238	20	4
Zona G. Residencial I	8.325,00	10.822,50	1/30	361	30	6
TOTAL	**17.253,00**	**22.428,90**		**748**	**60**	**12**

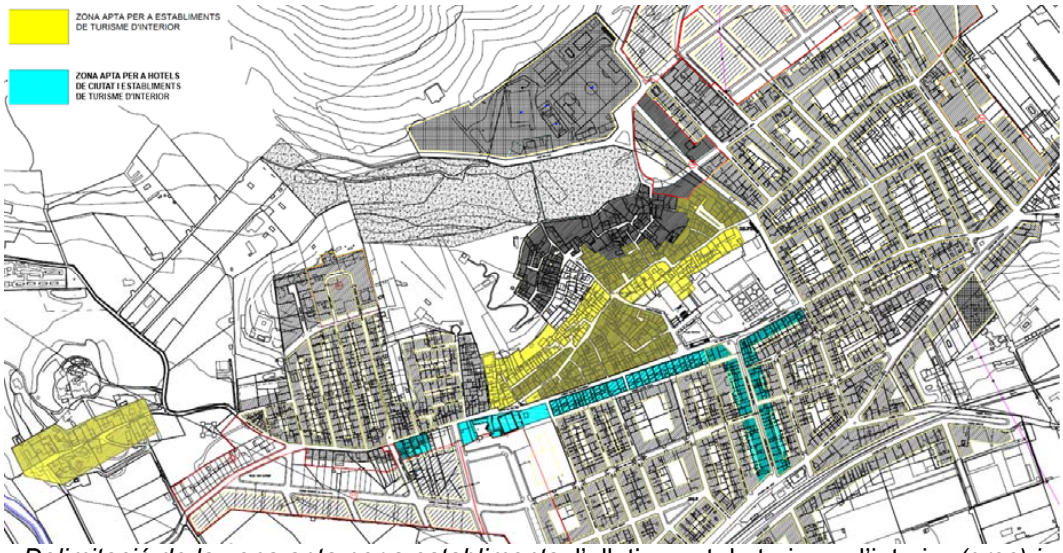
I en el supòsit de ser establiments d'allotjament de turisme d'interior en la zona d'hotels de ciutat:

ESTABLIMENTS D'INTERIOR	CÀLCUL MÀXIM TEÒRIC DE PLACES TURÍSTIQUES				NÚM. MÀXIM	NÚM. MÀXIM
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	APROFITAMENT	ÍNDEX	PLACES	DE PLACES	ESTABLIMENTS
Zona D. Nucli antic III	3.437,00	4.468,10	1/35	128	10	2
Zona F. Nucli antic V	5.491,00	7.138,30	1/35	204	20	4
Zona G. Residencial I	8.325,00	10.822,50	1/35	309	30	6
TOTAL	**17.253,00**	**22.428,90**		**641**	**60**	**12**

Això vol dir que, suposant que se sol·licita de manera massiva el canvi d'ús residencial a turístic a pesar que el PIAT permetria per superfície construïda 2.919 places turístiques, a conseqüència de la limitació d'aquesta modificació puntual de planejament mai es podrien donar més de 263 places, amb un total de 40 establiments i amb un mínim de 5 unitats d'allotjament de 2 places cadascun, atès que l'establiment mínim establert en l'article 39 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme, segons modificació de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, per a establiments de turisme d'interior

D'acord amb la delimitació gràfica del plànol d'ordenació adjunt:

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce



Delimitació de la zona apta per a establiments d'allotjament de turisme d'interior *(groc) i zona apta per a hotels de ciutat i* allotjament de turisme d'interior *(blau).*

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB 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 d'allotjament 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 de turisme d'interior i/o 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 d'octubre, la modificació de planejament proposta redunda en l'interès públic ja que es tracta de permetre una nova activitat econòmica en una petita part del 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:

Planejament vigent:

ZONA A
DE CARÀCTER HISTÒRIC ARTÍSTIC

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

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

ZONA B
NUCLI ANTIC I

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

ZONA C
NUCLI ANTIC II

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

ZONA D
NUCLI ANTIC III

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

ZONA E
NUCLI ANTIC IV

Usos: habitatges, comercial en planta baixa.

ZONA F
NUCLI 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'accelerin partícules carregades amb una tensió superior a 5 Kv.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

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 annex al servei.

ZONA J
RESIDENCIAL IV

Usos: habitatges.

ZONA HH
RESIDENCIAL V

Usos: habitatges.

Proposta de modificació del planejament:

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 apta per a allotjaments de turisme d'interior: zona B (nucli antic I), zona C (nucli antic II) i zona E en el nucli d'Ayamans (nucli antic IV).
- Zona apta per a hotels de ciutat: zona D (nucli antic III), zona E (nucli antic IV), zona F (nucli antic V) i zona G (residencial intensiva I).

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

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

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

ZONA B
NUCLI 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 allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 67 places com a màxim (9 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

ZONA C
NUCLI 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 allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 67 places com a màxim (9 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

ZONA D
NUCLI 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 de ciutat amb un índex màxim de 1 plaça/30 m2 o allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 10 places com a màxim (2 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

ZONA E
NUCLI ANTIC IV

Text vigent:

Usos: habitatges, comercial en planta baixa.

Text proposat:

Usos: habitatges, comercial en planta baixa, i allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 69 places com a màxim (10 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

ZONA F
NUCLI 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 de ciutat amb un índex màxim de 1 plaça/30 m2 o allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 20 places com a màxim (4 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

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 amb un índex màxim de 1 plaça/30 m2 o allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 30 places com a màxim (6 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

Tot això segons la delimitació del plànol de delimitació d'usos turístics que s'annexa a les normes amb un màxim de 263 places turístiques i 40 establiments.

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:

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

"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 identificables.

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB assenyala 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 anterior, 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.

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 aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB, 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 de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

"Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, 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'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques."

Finalment, segons l'article 64 de la LUIB, en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental de la modificació, 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.

Aquesta modificació no es troba directament 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.

4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar definitivament el 9 de juliol de

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20),

L'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, els atorga les següents competències:

1. Establir la densitat global màxima de població.
2. Delimitar zones i àmbits turístics i de protecció.
3. Fixar la grandària i les característiques.
4. Els paràmetres mínims o màxims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments.
5. Les zones turístiques madures o saturades i les excepcions que per la ubicació o les característiques especials ho aconsellin.
6. Els paràmetres respecte de les zones residencials confrontats amb les turístiques.
7. Criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials.
8. El límit màxim per illa de places turístiques a allotjaments turístics i límit màxim de places a habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament.

El PIAT Mallorca es divideix en normes d'aplicació directa (AP) i normes d'eficàcia directiva (ID) que són les que per a la seva aplicació han d'incorporar-se al planejament.

Característiques:

1. Regula el règim dels establiments d'allotjament turístic (hoteler, apartaments turístics, turisme rural, albergs, refugis i hostals), a més de la comercialització d'estades turístiques en habitatges (ETH) ja siguin unifamiliars o en edificis plurifamiliars encara que amb caràcter d'activitat excepcional.

Aquesta regulació determina definicions d'índex màxima d'intensitat d'ús turístic en funció de la superfície construïda o de la superfície de sòl (60 m2 de superfície de parcel•la per plaça), de nucli antic, de zona extensiva, intensiva, nova implantació, ampliació, canvi d'ús, reforma, rehabilitació, etc.

2. S'estableix la densitat global màxima de població turística en 25 places turístiques per hectàrea de sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar d'ús residencial, turístic o mixt mesurades en el conjunt de tota l'illa.

3. El nombre màxim de places turístiques que es poden donar d'alta a tot tipus d'establiments d'allotjament turístic en una parcel·la (sense excepció), sense perjudici d'altres regulacions més restrictives, és el resultat per defecte d'aplicar l'índex d'intensitat d'allotjament turístic que correspon a la zona on s'ubica segons la taula següent:

Zones turístiques
Sòl d'ús turístic predominant: Equivalent a l'índex d'intensitat d'ús turístic o a la ràtio que figura en l'article 27 o en l'annex III d'aquest Pla, segons el cas
Sòl d'ús residencial predominant: 1 plaça / 25 m2 de superfície construïda

Palma capital
Zones extensives: 1 plaça / 25 m2 de superfície construïda
Resta de zones: 1 plaça / 40 m2 de superfície construïda

Zones residencials
Zones extensives: 1 plaça / 25 m2 de superfície construïda
Zones intensives; 1 plaça / 30 m2 de superfície construïda
Nucli antic 1 plaça / 35 m2 de superfície construïda

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

Sòl rústic
Sòl rústic comú: 1 plaça / 25 m2 de superfície construïda
Sòl rústic protegit: 1 plaça /40 m2 de superfície construïda

4. S'estableixen zones turístiques i zones residencials.

S'estableix la limitació d'ampliació de l'ús turístic en les següents zones:

- Àrees de desenvolupament urbà de les zones turístiques i per a hotels de ciutat.
- Àrees de desenvolupament urbà d'ús residencial i predominant turístic en les zones ZR1 o de Palma per a la implantació d'hotels de ciutat, hostals, albergs o refugis.
- En els nuclis antics de les àrees de desenvolupament urbà de les zones ZR1, ZR2 i Palma per a implantes establiments de turisme d'interior, hostals, albergs o refugis.
- En sòl rústic: activitats complementàries vinculades a una explotació agrària, d'hostals en edificis existents o albergs o refugis turístics de titularitat pública o gestionats per associacions sense ànim de lucre, també en edificis existents.
- En àmbits específics derivats de l'aplicació d'un mandat legal.

5. La superfície construïda dels usos no turístics compatibles amb el turístic queden limitats a un 30% de la superfície construïda legalment existent o permesa.

6. No s'admeten com a usos compatibles en una mateixa parcel·la l'ús d'allotjament turístic amb el residencial, excepte el residencial vinculat.

7. L'ús turístic està prohibit expressament en les parcel·les reservades a ús residencial de protecció pública, en les parcel·les d'ús industrial o de magatzem.

8. S'estableix que l'ús turístic està admès en els edificis catalogats, segons es determina en la DA10 de la Llei 8/2012, situats en qualsevol classe de sòl, en edificis de tinguin o hagin tingut ús militar o en els fars situats en espais de domini públic portuari.

9. Finalment, a partir de l'entrada en vigor del PIAT, no s'admet la implantació de nous hotels de ciutat a les zones turístiques (ZT) ni a les zones residencials turístiques (ZR2). A més, en aquestes zones, el planejament urbanístic no pot tenir delimitades zones aptes per implantar hotels de ciutat i, si en té, les ha de suprimir.

El municipi de Lloseta no està incorporat a cap zona turística i per a poder disposar de l'ús turístic el planejament ha de delimitar expressament les zones o àmbits en els quals es podrà desenvolupar aquest ús turístic. Concretament la modalitat d'allotjaments de turisme d'interior només es pot desenvolupar en els nuclis antics de les zones delimitades com ZR1 i els hotels de ciutat a les àrees de desenvolupament urbà també de les zones ZR1 que es delimitin com a aptes pel planejament.

Aquest municipi es troba situat una zona destinada principalment a habitatge de primera residència de la població. Per tant, el planejament ha de delimitar aquelles àrees que poden albergar l'ús d'allotjament de turisme d'interior i aquelles que són aptes per a la modalitat d'hotel de ciutat.

En aquest cas, la modificació de planejament implanta l'ús d'allotjament de turisme d'interior com a admissible i de forma limitada a la zona del nucli antic, formada per les qualificacions urbanístiques: B, C i E (nucli d'Ayamans).

La zona formada per una part de la qualificació D, F i G es delimita com a zona apta per a hotel de ciutat i de allotjaments de turisme d'interior, segons es defineix en el plànol annex a la norma i al quadre general de paràmetres urbanístics i usos.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

D'acord amb la regulació del PIAT s'estableixen de forma limitada els següents índexs de densitat d'ús turístic:

- Zona de nucli antic, apta per a allotjaments de turisme d'interior: 1 plaça/35 m2 de superfície construïda.
- Zona intensiva (G), apta per a hotels de ciutat: 1 plaça/30 m2 de superfície construïda i d'1 plaça/35 m2 de superfície construïda en el cas d'allotjaments de turisme d'interior.

.

A més d'aquesta limitació del PIAT en funció de la superfície construïda destinada a l'ús turístic, aquesta modificació de planejament estableix una limitació addicional en el nombre màxim d'establiments turístics en cada zona, és a dir:

- Màxim nombre d'establiments d'allotjament turístic d'interior: 28 (203 places).
- Màxim nombre d'hotels de ciutat o d'allotjament turístic d'interior: 12 (60 places).

5. PDS d'equipaments comercials.

El Pla director sectorial d'equipaments comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19) i aquest municipi es troba en el nivell 5 de les zones aptes per a l'ús comercial amb una limitació màxima de superfície comercial de 7.000 m2.

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

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Es modifica el quadre d'usos en sòl urbà de les NS vigents quant a la columna d'usos permesos, amb la finalitat d'introduir els usos d'establiment d'allotjament turístic d'interior i d'hotel de ciutat segons s'ha incorporat a la part normativa, és a dir:

Quadre vigent:

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

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

ZONAS	SOLAR MÍNIMO (m²)	FACHADA MÍNIMA (m)	TIPO DE EDIFICACIÓN	SEPARACIÓN A CALLES Y VIAS PÚBLICAS	SEPARACIÓN A MEDIANERAS	OCUPACIÓ 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.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados actualmente por edificios con este Nº de alturas, o para solares cuyos dos colindantes tengan este Nº 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 Ayamans. 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 Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Guillem Santandreu o para solares con este Nº de alturas o cuyos dos lindantes las tengan y linden a C/. Mayor. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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 Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Mayor, C/. Pou Nou, C/. San Llorenç y C/. Nou y actualmente ocupados por edificios con ese Nº de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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 Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Pou Nou y actualmente ocupados por edificios con ese Nº de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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 Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados por este Nº de alturas o cuyos dos colindantes tengan ese Nº de alturas. Se establece la necesidad de redactar un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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/. Antonio Maura-pavimentación-adecuación de los servicios de la citada 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 justificados 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 inedificables 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 EDIFICACIÓN	SEPARACIÓN A CALLES Y VIAS PÚBLICAS	SEPARACIÓN A MEDIANERAS	OCUPACIÓ 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.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados actualmente por edificios con este Nº de alturas, o para solares cuyos dos colindantes tengan este Nº 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 Ayamans. 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. Turismo de interior con un máximo de 67 plazas (9 est.) según planos.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Guillem Santandreu o para solares con este Nº de alturas o cuyos dos lindantes las tengan y linden a C/. Mayor. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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. Turismo de interior con un máximo de 67 plazas (9 est.) según planos.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Mayor, C/. Pou Nou, C/. San Llorenç y C/. Nou y actualmente ocupados por edificios con ese Nº de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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 ciudad o Turismo de Interior con un máximo de 10 plazas (2 est.) según planos.	* Ocupación, profundidades edificables y régimen de alturas dentro de los máximos fijados manzana por manzana en el plano correspondiente de ordenación. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Pou Nou y actualmente ocupados por edificios con ese Nº de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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. Turismo de Interior con un máx. de 69 plazas (10 est.).	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados por este Nº de alturas o cuyos dos colindantes tengan ese Nº de alturas. Se establece la necesidad de redactar un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación de servicios.
F	150	8	CONTINUA	-	-	*	*	*	*	*	*	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja. Hotel de ciudad o Turismo de Interior con un máx. de 20 plazas (4 est.).	* 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/. Antonio Maura-pavimentación-adecuación de los servicios de la citada 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. ** Hoteles de ciudad o Turismo de Interior. Máximo: 30 plazas (6 est.) en el ámbito delimitado en los planos.
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 (*)	La existente	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. * Como indivisible
K	600	20	AISLADA	5	3	60	3,60	1,12	S+B+1P	8	10	Comercial, servicios e industrial restringido (**).	* Industrial restringido a la relación de usos expresados en el artº. 70 Zona K. ** 1 Vivienda (máximo)/parcela ligada al servicio.
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 justificados 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 no edificables a excepción de conformación de recintos que realcen el uso, pérgolas, fuentes, etc. previo informe favorable municipal.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

4. 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.

5. 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 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes.

No obstant això, aquesta modificació no suposa la modificació de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessari la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica ni la memòria de viabilitat econòmica.

6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei avaluació ambiental de les Illes Balears, modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

"1. Ordinària.

a). Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b). Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

mateixes, impliquin:

a. Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b. S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada.

a). Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

c) No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall que respectin estrictament els límits i les restriccions que estableix la normativa urbanística per a aquests instruments urbanístics, així com la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament. Tampoc s'hi inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes prevists o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no prevists en el planejament aplicable, excepte en aquest darrer cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient."

En aquest cas, en tràmit d'aprovació inicial, se sol·licitarà a la Conselleria de Medi Ambient la

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

no subjecció a avaluació ambiental estratègica atès que es tracta de modificacions que no estan incloses en els supòsits anteriors d'avaluació ambiental estratègica ordinària ni simplificada.

Finalment, en cas d'estar subjecta a avaluació, simplificada o ordinària, el document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions respecte de l'avaluació ambiental previstes en la LUIB.

7. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

Els instruments de planejament territorial i municipal, segons la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, han de considerar la inexistència de desigualtats de partida en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes. Per tant, els instruments de planejament urbanístic i les seves modificacions, tenen com a principi integrar la perspectiva de gènere i fomentar la participació de dones i homes, així com considerar les necessitats dels diferents grups socials i tipus d'estructures familiars, afavorint l'accés en condicions d'igualtat als diversos serveis i infraestructures urbanes.

Així doncs, s'han de tenir en compte els següents condicionants:

1. L'art. 14 de la CE que estableix el dret en la igualtat i a la no discriminació per raó de sexe, així com l'art. 9.2 que estableix l'obligació dels poders públics de promoure les condicions perquè la llibertat i la igualtat de l'individu i dels grups en què s'integren siguin reals i efectives. També a remoure els obstacles que impedeixin o dificultin la seva plenitud i facilitar la participació de tots els ciutadans en la vida política, econòmica, cultural i social.

A aquest efecte aquest planejament ha de seguir el procediment d'aprovació establert en l'art. 54 de la LUIB, és a dir que la competència de l'aprovació inicial i tramitació és municipal i que, d'acord amb la modificació de la LUIB operada per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, l'aprovació definitiva, en aquest cas, no és municipal. No obstant això, prèviament a aquesta aprovació, existirà un procediment d'exposició pública i participació ciutadana que es durà a terme en la fase d'aprovació inicial. Durant aquesta, se sol·licitaran informes als organismes competents en la tramitació del planejament.

2. La Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, d'igualtat efectiva de dones i homes, sobre la implantació d'un llenguatge no sexista (art. 14) i la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, que estableix en l'art. 3 el principi relatiu a l'adopció de mesures per a fer un ús no sexista del llenguatge i evitar la invisibilitat de les dones per mitjà del llenguatge, Finalment, les indicacions de les resolucions 14.1 de 1987 i 109 de 1989 de la UNESCO, així com la recomanació de 1990 del Consell d'Europa.

En aquesta mateixa Llei Orgànica, l'art. 31, en relació amb les polítiques urbanes, d'ordenació territorial i habitatge, disposa que les administracions públiques han de tenir en compte en el disseny de la ciutat, en les polítiques urbanes, en la definició i execució del planejament urbanístic, la perspectiva de gènere, utilitzant per a això, especialment, mecanismes i instruments que fomentin i afavoreixin la participació ciutadana i la transparència.

En aquest sentit, segons s'ha assenyalat, prèviament a l'aprovació definitiva, aquest planejament haurà d'aprovar-se inicialment i sotmetre's a informació pública, a més de sol·licitar-se informes de les administracions competents en la seva tramitació i entre elles de l'Institut de la Dona (ara del Consell insular).

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

A més, l'art. 2 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, estableix l'obligació d'implicar la ciutadania, mitjançant la participació social, en la presa de decisions en matèria de planejament.

3. Quant al marc legislatiu autonòmic, l'art. 17 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, estableix l'obligació de les administracions públiques de vetllar perquè les dones i homes participin plenament en la vida laboral, social, familiar i política sense discriminació de garantir que ho facin en igualtat de condicions. A més, la Llei 5/2000, de 20 d'abril, de l'Institut Balear de la Dona i la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes.

Finalment, hem d'atenir-nos a la LUIB que en l'art. 39 remitent tota l'ordenació urbanística a la necessitat d'incloure una avaluació de l'impacte de gènere.

Per tant, el planejament general i les seves modificacions i el planejament de desenvolupament, han d'analitzar i recomanar les mesures a adoptar per a aconseguir la protecció, recuperació i millora de la qualitat de vida de les persones residents, visitants i altres col·lectius ciutadans.

4. Quant a les directrius per a l'informe de l'administració competent, aquestes s'estableixen en l'Acord del Consell de Govern de 2 d'agost de 2024 pel qual s'aproven les directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'ha d'incorporar en el procediment d'elaboració dels projectes normatius i les disposicions de caràcter general dictats pel Govern de les Illes Balears, l'Administració de la Comunitat Autònoma i els ens instrumentals (BOIB n. 102, de 03.08.24):

Annex 1:

En relació amb l'informe d'avaluació d'impacte de gènere a elaborar pel Govern, l'administració o els ens instrumentals:

1. Objecte de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

a) L'estimació de l'impacte potencial del projecte normatiu en la situació de les dones i dels homes com a col·lectiu.

b) L'anàlisi de les repercussions positives o adverses, en matèria d'igualtat, de l'activitat en projecte.

2. Estructura i contingut de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

Aquest apartat es refereix als informes d'avaluació d'impacte de gènere que s'han d'adjuntar als projectes normatius i altres disposicions de caràcter general i que ha de respondre al següent esquema:

2.1. Títol.

Especificar el tipus d'informe i identificar el projecte normatiu o la disposició de caràcter general.

2.2. Fets.

Incloure les dades següents:

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

- *Data d'entrada de la sol·licitud.*
- *Òrgan competent sol·licitant.*
- *Identificació del projecte normatiu remès.*
- *Fonaments jurídics segons els quals s'emet l'informe.*

2.3. Revisió del contingut.

Recollir la informació jurídica, així com el context social rellevant en el qual s'aplicarà la norma.

a) Consideracions jurídiques.

Fer constar els principals fonaments jurídics relacionats amb la promoció de la igualtat real i efectiva entre dones i homes en l'àmbit internacional, estatal i autonòmic.

b) Anàlisi del context.

Exposar l'objecte del projecte normatiu i descriure la situació social de les dones i els homes en relació amb la finalitat i l'àmbit d'aplicació. L'anàlisi del context ha de proporcionar, com a mínim, la informació següent:

- *Els objectius generals del projecte normatiu i, si escau, la relació que tenen amb la promoció de la igualtat de dones i homes.*
- *Les principals dades descriptives sobre la situació dels homes i les dones en relació amb l'àmbit regulat.*
- *Les desigualtats detectades, tenint en compte les causes estructurals que provoquen la discriminació.*
- *Les mesures positives, quant a polítiques d'igualtat, incloses en el text, si hi ha.*
- *Qualsevol altra qüestió rellevant per a la igualtat entre dones i homes, com per exemple la representació equilibrada dels òrgans que hagi de crear la norma.*

2.4. Revisió del llenguatge.

Exposar els fonaments normatius a partir dels quals es promouen les mesures necessàries per a fer un ús no sexista del llenguatge. En aquest apartat es duu a terme una anàlisi de la redacció del projecte normatiu per a determinar si hi ha una invisibilitat de les dones en el text i, si escau, si s'han de fer recomanacions per a usar un llenguatge inclusiu.

Per a conciliar els principis de precisió, claredat i concisió propis del llenguatge administratiu amb l'ús d'un llenguatge neutre, no discriminatori i igualitari, és recomanable utilitzar una terminologia genèrica que englobi els dos sexes. Això permet evitar l'ús de llenguatge sexista i afavorir que cap dels dos sexes sigui invisibilitzat.

2.5. Anàlisi de la pertinència.

L'anàlisi de la pertinència permet identificar si el projecte normatiu pot incidir en les desigualtats entre dones i homes. Per tant, s'ha de determinar si és oportú tenir en compte la dimensió de gènere i, amb aquesta informació, decidir si es continua el procés des d'aquesta perspectiva o es dona per finalitzat.

A partir de l'anàlisi de la pertinència, els informes d'avaluació d'impacte de gènere, segons

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

l'objecte previst en el punt 1, poden classificar el projecte normatiu en una de les categories següents:

- *Neutre: si, malgrat afectar (directament o indirectament) dones i homes, les accions regulades no influeixen en l'assoliment de la igualtat.*
- *Positiu: si incorpora elements que contribueixen a eliminar les desigualtats de gènere. En aquest cas, la gradació de l'impacte pot variar des d'un impacte sensible al gènere fins a un impacte transformador de gènere.*
- *Negatiu: si pot comportar conseqüències desfavorables per a les dones i no inclou mesures per a eliminar les desigualtats de gènere existents.*

2.6. Propostes de millora i recomanacions.

Recollir les conclusions a les quals s'ha arribat durant el procés d'elaboració de l'informe, així com les recomanacions per a millorar el text normatiu, que es poden referir als aspectes següents:

a) Modificacions que s'haurien de fer en relació amb els continguts de la norma, dirigides a evitar un a) impacte negatiu de gènere o a millorar altres aspectes que puguin incidir positivament en la igualtat d'oportunitats. Aquestes modificacions poden incloure els continguts següents:

- *Una proposta de nou articulat o una modificació de l'existent per a reforçar l'impacte positiu de gènere de la norma.*
- *Una revisió del llenguatge per a evitar una redacció sexista del text normatiu.*

b) Recomanacions sobre l'aplicació de la norma i el desenvolupament de mesures complementàries que puguin millorar la situació de les dones en el seu context.

2.7. Signatura.

L'informe d'avaluació d'impacte de gènere ha de contenir la data i la signatura de la persona que ho ha elaborat, així com el vistiplau de la directora de l'Institut Balear de la Dona o de la persona en qui delegui.

Annex 2:

En relació amb el procediment per a elaborar els informes d'impacte de gènere dels projectes normatius i disposicions de caràcter general dictades pel Govern, l'administració o els ens instrumentals:

1. Òrgan competent per a emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

En el cas de projectes normatius i altres disposicions de caràcter general que aprovin el Govern de les Illes Balears, l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i els ens instrumentals, l'òrgan competent per a emetre l'informe preceptiu d'avaluació d'impacte de gènere és l'Institut Balear de la Dona.

2. Col·laboració dels òrgans que elaboren la normativa.

Els òrgans competents per a aprovar les normes o designats per a elaborar un procediment normatiu han de considerar els aspectes que disposa l'apartat 1 de les directrius per a

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'ha d'adjuntar als projectes normatius i les disposicions de caràcter general.

*Per tant, es requereix una anàlisi contextual prèvia i simultani a la redacció del text jurídic a fi de valorar l'adequació al principi d'igualtat de gènere. Aquesta anàlisi s'ha de documentar de manera proporcional a l'extensió del projecte normatiu, tant en els informes preceptius com, si escau, en la memòria d'avaluació d'impacte normatiu (*MAIN).*

Per a donar suport al procés d'avaluació del compliment del principi d'igualtat de gènere, s'ofereix la llista de verificació amb els marcadors orientatius, recollida en l'annex 3. Aquest document es pot revisar o actualitzar mitjançant una resolució de l'adreça de l'Institut Balear de la Dona que es publicarà en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Una vegada constituïdes les unitats per a la igualtat, que són les unitats administratives designades per a impulsar les mesures per a la igualtat segons l'article 19.1 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, han de col·laborar en la introducció i la verificació de la perspectiva de gènere en els projectes normatius i les disposicions de caràcter general.

3. Procediment d'elaboració.

3.1. L'òrgan que tramita la norma — juntament amb les persones formades en igualtat que hagi designat, si escau— ha d'elaborar una anàlisi prèvia contextual per a comprovar el grau d'adequació a primers d'igualtat de gènere de la normativa en tramitació.

En aquest procés, per a facilitar i uniformar aquesta tasca, es poden considerar els marcadors mínims de la llista de verificació del principi d'igualtat de gènere (annex 3) de manera paral·lela a la redacció del projecte normatiu.

3.2. Després del tràmit d'audiència i d'informació pública de l'avantprojecte normatiu, en la fase procedimental corresponent de sol·licitud d'informes preceptius, s'ha d'enviar a l'Institut Balear de la Dona la sol·licitud perquè emeti l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

Per a identificar el projecte per al qual se sol·licita l'informe, s'ha d'indicar la data o la versió de la redacció, així com la fase procedimental en què es troba.

A la sol·licitud de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere de l'òrgan competent s'adjuntarà el text normatiu objecte de l'informe, la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu (MAIN), la llista de verificació del principi d'igualtat de gènere emplenada (annex 3), així com la resta de documentació que es consideri oportuna. L'adjunció de la documentació es pot substituir per la referència al lloc web on està publicada.

3.3. L'Institut Balear de la Dona ha d'emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere dins dels deu dies hàbils següents a la recepció de la sol·licitud.

3.4. L'informe s'elaborarà seguint l'estructura i els continguts establerts en les directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'adjunta als projectes normatius i les disposicions de caràcter general, i inclourà les recomanacions que es considerin necessàries.

3.5. L'informe s'enviarà a l'òrgan responsable de la tramitació del procediment normatiu, que ha d'incorporar, si escau, les mesures proposades.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

3.6. En cas que es produeixin modificacions significatives en el projecte normatiu que afectin la igualtat de gènere, es pot sol·licitar un nou informe d'avaluació d'impacte de gènere. No serà necessari si les modificacions incorporen les recomanacions o els canvis proposats en l'informe inicial, circumstància que s'ha de fer constar en la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu (MAIN) adjunta a la nova versió del projecte.

Annex 3:

Llista de verificació amb marcadors orientatius del principi d'igualtat de gènere:

I. Identificació del projecte normatiu	
Denominació:	MODIFICACIÓ 1/2024 DE LES NS.
Òrgan promotor:	Ajuntament de Lloseta
Data o versió:	Aprovació inicial

II. Valoració de la rellevància	Si	No	No procedeix
Té rellevància des del punt de vista del gènere?		x	
Afecta drets o deures de la ciutadania?	x		
Té un caràcter essencialment organitzatiu?		x	
El seu objecte és modificar o refondre normes ja vigents?	x		

III. Anàlisi de la situació que consta en la documentació de l'expedient	Si	No	No procedeix
S'ha dut a terme un diagnòstic previ de la situació de dones i homes en l'àmbit d'intervenció de la norma i s'ha identificat si hi ha desequilibris i desigualtats?		x	
Es recullen dades i estadístiques diferenciades entre homes i dones en l'àmbit de la norma?		x	
S'indica el marc legal i la normativa en matèria d'igualtat?	x		
Es detecten bretxes de gènere i s'analitzen les causes probables?			x

IV. Compliment dels marcadors mínims del principi d'igualtat de gènere del projecte normatiu	Si	No	No procedeix
S'inclou el principi d'igualtat de gènere de manera explícita en l'articulat?	x		
Hi ha una composició equilibrada en els òrgans de representació o de presa de decisions?			x
Es preveuen mesures de discriminació positiva en l'àmbit de la norma?			x
S'incorporen clàusules d'igualtat de gènere en la contractació, els convenis o les ajudes?			x
Les dones i els homes tenen la mateixa oportunitat d'accés a béns i serveis?	x		
S'eviten estereotips o rols de gènere?	x		
El text fa un ús del llenguatge no sexista?	x		
S'inclouen mesures que promoguin la igualtat en l'àmbit de regulació?			x
S'inclouen mesures en matèria de violència masclista?			x
Es preveuen mecanismes de seguiment i avaluació de l'impacte de gènere de la norma?			x
S'incorporen indicadors específics per a mesurar els resultats en termes d'igualtat de gènere?			x

8. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Lloseta, gener de 2025

Antoni Ramis Ramos
José Ma Mayol Comas
ARQUITECTES

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

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

...

ZONA B
CASC ANTIC I

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa i allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 67 places com a màxim (9 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

ZONA C
CASC ANTIC II

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa, i allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 67 places com a màxim (9 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

ZONA D
CASC ANTIC III

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa, i hotels de ciutat amb un índex màxim de 1 plaça/30 m2 o allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 10 places com a màxim (2 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

ZONA E
CASC ANTIC IV

...

Usos: habitatges, comercial en planta baixa, i allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 69 places com a màxim (10 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

ZONA F
CASC ANTIC V

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

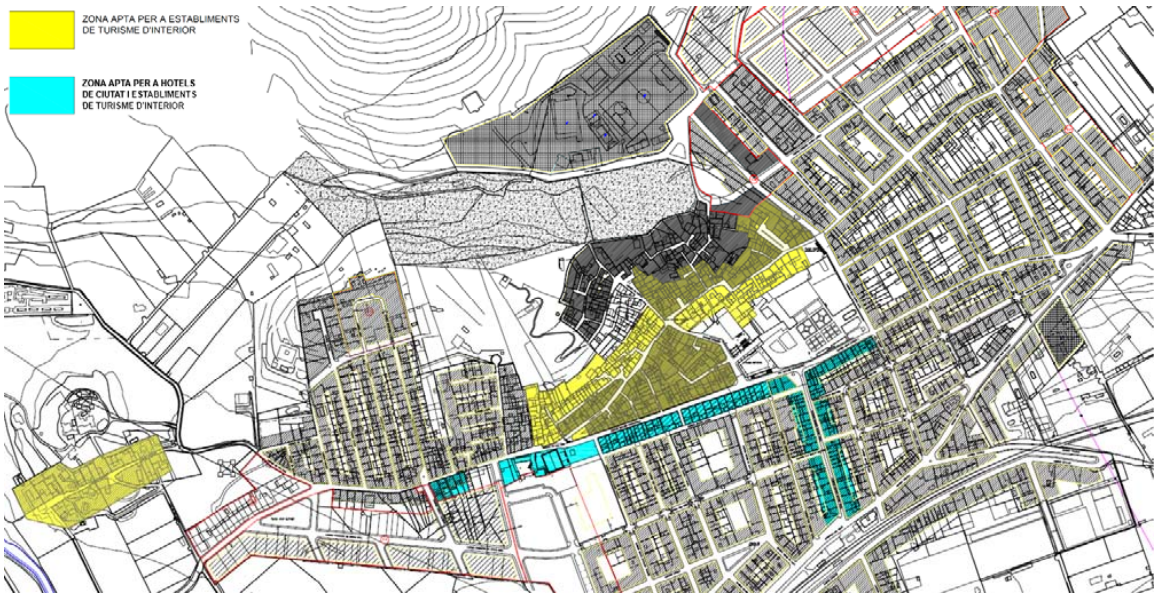
...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa, i hotels de ciutat amb un índex màxim de 1 plaça/30 m2 o allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 20 places com a màxim (4 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.

ZONA G
RESIDENCIAL I

...

Usos: habitatges, indústria compatible amb habitatge, comercial en planta baixa, i hotels de ciutat amb un índex màxim de 1 plaça/30 m2 o allotjaments de turisme d'interior amb un índex màxim de 1 plaça/35 m2 de superfície construïda i 30 places com a màxim (6 establiments turístics), segons zona delimitada en el plànol d'ordenació adjunt.



Tot això segons la delimitació del plànol de delimitació d'usos turístics que s'annexa a les normes amb un total de 263 places turístiques i 40 establiments. En tot cas, la delimitació coincidirà en tots els casos amb la parcel·la cadastral.

En el cas de no haver-se esgotat les places i estar la qualificació urbanística saturada respecte del nombre d'establiments turístics, aquestes podran autoritzar-se en altres zones delimitades com a aptes segons l'ús on el nombre d'establiments no s'hagués esgotat.

MODIFICACIÓ DE LA NORMA DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

ZONAS	SOLAR MÍNIMO (m^2)	FACHADA MÍNIMA (m)	TIPO DE EDIFICACIÓN	SEPARACIÓN A CALLES Y VIAS PÚBLICAS	SEPARACIÓN A MEDIANERAS	OCUPACIÓN (%)	VOLUMEN MÁXIMO PERMITIDO (m^3/m^2)	APROVECHAMIENTO MÁXIMO PERMITIDO (m^2/m^2)	Nº DE PLANTAS	ALTURA REGULADORA 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.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados actualmente por edificios con este Nº de alturas, o para solares cuyos dos colindantes tengan este Nº 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 Ayamans. 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. Turismo de interior con un máximo de 67 plazas (9 est.) según planos.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Guillem Santandreu o para solares con este Nº de alturas o cuyos dos lindantes las tengan y linden a C/. Mayor. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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. Turismo de interior con un máximo de 67 plazas (9 est.) según planos.	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Mayor, C/. Pou Nou, C/. San Llorenç y C/. Nou y actualmente ocupados por edificios con ese Nº de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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 ciudad o Turismo de interior con un máximo de 10 plazas (2 est.) según planos.	* Ocupación, profundidades edificables y régimen de alturas dentro de los máximos fijados manzana por manzana en el plano correspondiente de ordenación. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares lindantes a C/. Pou Nou y actualmente ocupados por edificios con ese Nº de alturas o cuyos dos colindantes las tengan. Se establece la necesidad de redactar en esta zona un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación 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. Turismo de interior con un máx. de 69 plazas (10 est.).	* Se permite la existente, pudiéndose llegar al 65% si aquella fuera inferior. ** El Nº de plantas S+B+2P es exclusivo para los solares ocupados por este Nº de alturas o cuyos dos colindantes tengan ese Nº de alturas. Se establece la necesidad de redactar un proyecto de adecuación de fachadas-pavimentación-adecuación de servicios.
F	150	8	CONTINUA	-	-	*	*	*	*	*	*	Viviendas, industria compatible con vivienda y comercial en planta baja. Hotel de ciudad o Turismo de interior con un máx. de 20 plazas (4 est.).	* 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/. Antonio Maura-pavimentación-adecuación de los servicios de la citada 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. ** Hoteles de ciudad o Turismo de interior. Máximo: 30 plazas (6 est.) en el ámbito delimitado en los planos.
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 (*)	La existente	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. * Como indivisible
K	600	20	AISLADA	5	3	60	3,60	1,12	S+B+1P	8	10	Comercial, servicios e industrial restringido (**).	* Industrial restringido a la relación de usos expresados en el artª. 70 Zona K. ** 1 Vivienda (máximo)/parcela ligada al servicio.
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 justificados 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 m^2.
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 no edificables a excepción de conformación de recintos que realcen el uso, pérgolas, fuentes, etc. previo informe favorable municipal.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce
CSV: 26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

Govern de les
Illes Balears

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

`https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=26f966830fe80f38b0364d7dda5edc5a9848972f01533ae3b7cd1da34376f9ce`

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 12-03-2025 07:17:09 GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2025_mea8e6fk110m7rq8r3vr2qotl5lvsb

Nom del document: MP_1-2024_NS_Lloseta_Memoria.pdf

Versió NTI: http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Altres

Òrgan: A04003003

Data captura: 11-03-2025 10:28:59 GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 29