EXCM. AJUNTAMENT DE CAMPOS

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE CAMPOS
MODIFICACIÓ RELATIVA A LA CLASSIFICACIÓ COM A SÒL URBÀ D'UNA ZONA DE SERVEIS INDUSTRIALS I D'EQUIPAMENT DOCENT I CANVI DE QUALIFICACIÓ D'UNA PARCEL·LA URBANA D'EQUIPAMENT RECREATIU A SERVEIS INDUSTRIALS

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

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. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS

Les vigents Normes Subsidiàries de Campos van ser aprovades definitivament el 26 de març de 1991 (BOIB n. 59, de 14.05.94).

Des de llavors s'han dut a terme diverses modificacions puntuals:

Modificació dels articles 32, 93 i 101 relatius a les condicions d'alçada generals i de les zonificacions del nucli antic I) i zona intensiva del nucli de Campos (BOIB n. 69, de 06.05.2010).

Complimentació de prescripcions relativa a la modificació puntual dels articles 88, 211, 212, 213 i 215 i de la unitat d'actuació UA C2. A més, creació de les unitats d'actuació UA C-2/1 i UA C-2/2. També, donar per esmenades les deficiències de la modificació 2, relativa als articles relatius als aparcaments i modificació 8, relativa a la creació de les unitats d'actuació UA C-1 i C-14. També donar per esmenades les deficiències de la modificació núm. 1 relativa a l'adaptació al Decret 2/1996, de 16 de gener, de regulació de les capacitats de població, amb una prescripció, i el desistiment de la modificació núm. 10 (BOIB n. 91, de 17.06.10).

Text refós de les normes urbanístiques a l'efecte de complimentar els acords adoptats per la CIOTUPH el 23 d'abril i 28 de maig de 2010 (BOIB n. 19, de 06.02.14).

La revisió del planejament vigent es troba actualment en tràmit mitjançant la formulació d'un Pla general municipal i Pla d'ordenació detallada, l'avanç del qual va ser aprovat el 28 de gener de 2021 (BOIB n, 17, de 09.02.21).

2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació és:

1. La classificació com a sòl urbà de serveis industrials de les parcel·les així classificades per la modificació de les Normes Subsidiàries de 1998, que van ser anul·lades per sentència del TSJ de 2006, que va determinar la consideració d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable industrial (NS de 1993) i que, posteriorment, van quedar classificades com a sòl rústic a conseqüència de la disposició addicional 16 de la LUIB.

Aquestes parcel·les limiten per l'Oest amb el camí Vell de Ciutat i compten amb tots els serveis propis del sòl urbà. A més, aquesta zona es troba parcialment edificada amb llicències atorgades durant la vigència de la modificació de 1998.

2. El canvi de qualificació urbanística de la parcel·la situada a l'altre costat del camí Vell de Ciutat i enfront de l'anterior "d'equipament recreatiu" a "serveis industrials".

3. Modificació dels articles 113 i 114 per a la seva adaptació a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, i al Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca.

4. Aquesta modificació també incorpora al sòl urbà el sòl destinat a l'equipament docent existent en la forma que estava aprovat en l'esmentat planejament de 1998. Aquest centre va

ser declarat pel Consell de Govern inversió d'interès autonòmic a l'empara del Decret llei 1/2018, de 19 de gener.

5. Finalment, el sòl desclassificat per la disposició addicional 16a de la LUIB es classifica, d'acord amb el PTIM, com a sòl rústic i es qualifica com a àrea de transició (AT).

2.2. Àmbit.

L'àmbit d'aquesta modificació puntual és el configurat per les següents parcel·les:

1. La classificació del sòl urbà, assenyalada en l'apartat anterior, és el comprès per les següents parcel·les cadastrals:

- 0353405ED0605S0001ZU (parcel·la edificada).
- 0353406ED0605S0001UU (parcel·la vacant).
- 0353407ED0605S0001HU (parcel·la edificada).
- 0552301ED0605S0002UI (parcel·la edificada).
- 0552302ED0605S0001GU (parcel·la edificada).
- 0552303ED0605S0001QU (parcel·la vacant).
- 0652901ED0605S0001XU (parcel·la edificada).
- 0652902ED0605S0001IU (parcel·la edificada).
- 0652903ED0605S0001JU (parcel·la edificada).
- 0652904ED0605S0001EU (parcel·la edificada).
- 0652905ED0605S0001SU (parcel·la edificada).

Sent la superfície d'aquest àmbit, segons Cadastre, el següent: 39.748 m2 de sòl lucratiu privat, més la parcel·la d'equipament docent públic (07013A005001080001WF) de 10.067 m2.

2. La qualificació com a Serveis Industrials (SI) de la parcel·la actualment qualificada com a Equipament Recreatiu comprèn l'àmbit següent:

- 0754302ED0605N0001OX (parcel·la edificada).

Sent la superfície d'aquest àmbit, segons Cadastre, la següent: 14.209 m2.

3. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General.

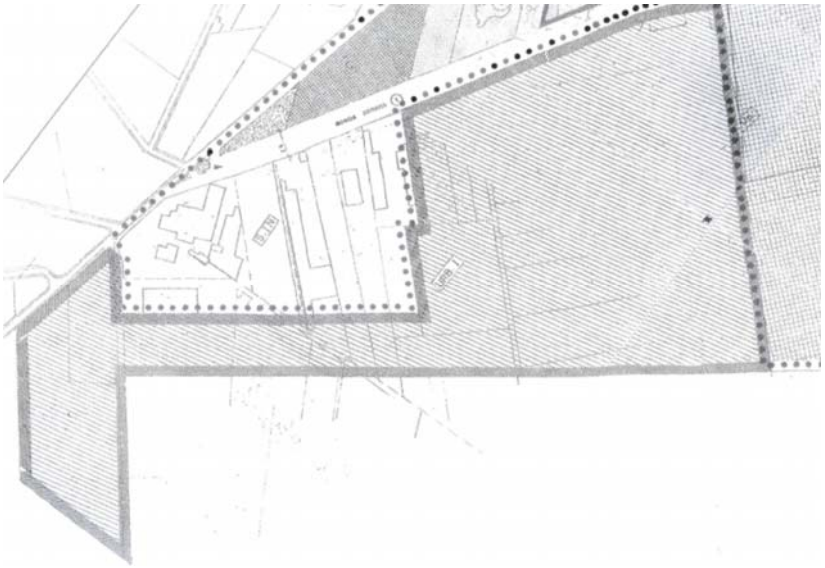
Aquesta modificació està emparada en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

A més, aquesta modificació es justifica, no sols pel temps transcorregut des del planejament del 91, sinó per la necessitat de regularitzar una situació urbanística respecte d'unes parcel·les que donen a accés públic i compten, amb vial rodat, a més, de tots els serveis urbans.

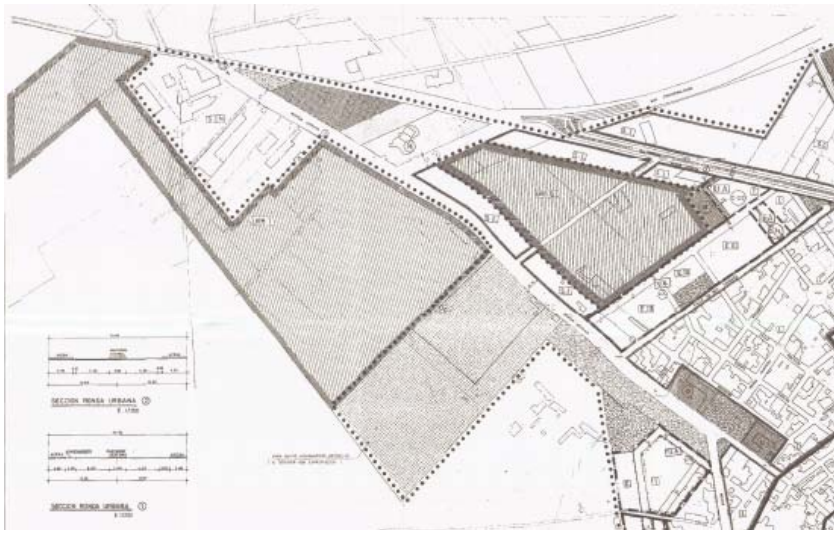
Quant al canvi de qualificació urbanística, aquest respon al sentit actual de no permetre un ús recreatiu privat en un polígon industrial i que aquesta parcel·la es destini a "Serveis Industrials" que és l'ús prioritari en aquest sector.

Les Normes Subsidiàries de 1991 van delimitar un sector urbanitzable de tipus industrial (URB I) de creixement de l'actual polígon industrial, encara que el seu pla parcial no es va arribar a tramitar i va quedar desclassificat per la disposició addicional 16a de la LUIB. La incorporació d'aquest sector de creixement al sòl urbà es va produir amb la modificació de les Normes Subsidiàries aprovades el 20 de febrer de 1998 que van estar vigents fins al 2006, data en què, a conseqüència de les sentències del TSJIB: 667/2006, 670/2006 i 671/2006, van quedar anul·lades. No obstant això, durant el temps de vigència de les Normes del 98, l'ajuntament va atorgar algunes llicències per a la construcció de naus destinades a indústries, comerços i magatzems. Edificis que van quedar posteriorment en situació d'inadequats en estar, segons les Normes de 1991, en sòl urbanitzable sense desenvolupar que, a més, va ser desclassificat per la disposició addicional 16a de la LUIB. Per tant, actualment estan situades en sòl classificat com a rústic comú.

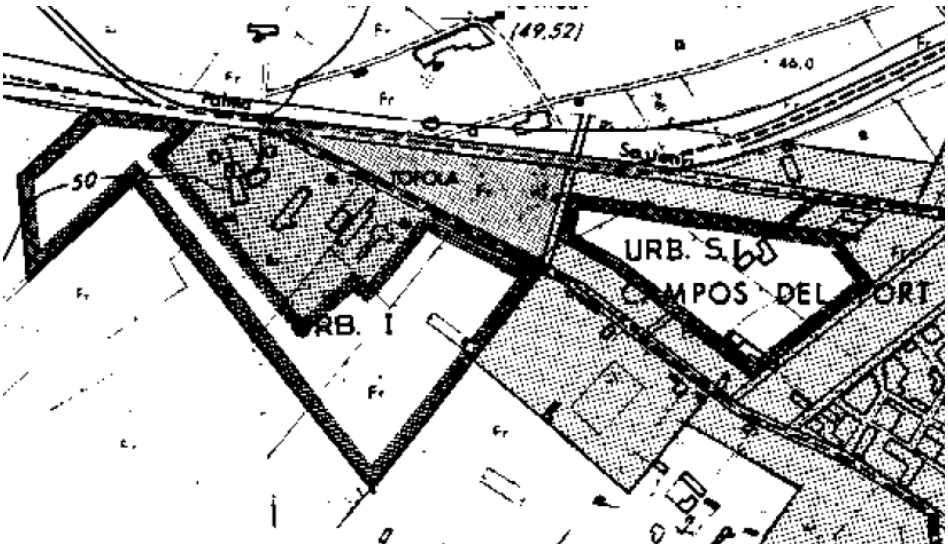
L'objecte d'aquesta modificació és recuperar part d'aquest sector ja construït per a regularitzar la situació urbanística. Per a això és necessari tornar a classificar aquestes parcel·les que es troben edificades, així com les vacants que es troben intermèdies, que confronten amb el vial rodat.



Normes Subsidiàries de 1991 (plànol 9).



Normes Subsidiàries de 2009 (plànol 9).



Sector urbanitzable industrial en les Normes de 1991 (plànol 3).

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 en els apartats anteriors, la modificació suposa la regularització d'una situació, atès que les parcel·les edificades compten amb llicència i, a més, amb tots els serveis urbans i es troben integrades en el polígon industrial.

D'altra banda, la parcel·la d'equipament recreatiu, dins del conjunt d'un polígon industrial, prové de l'existència antiga d'una activitat d'aquest tipus el que actualment manca de sentit i és més propi que el seu ús sigui com el de la resta de parcel·les d'aquest polígon, és a dir: "Serveis industrials". Amb això es pretén regularitzar la vocació d'aquest sòl com a comercial i industrial

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 proposada redunda en l'interès públic perquè es tracta de regularitzar una situació existent, amb edificis construïts amb llicència i en ús en un sòl ja transformat urbanísticament en comptar amb vial rodat i amb tots els serveis propis del sòl urbà.

A la dreta de la imatge el sòl ja construït que és objecte d'aquesta modificació.

També, quant a la incorporació al sòl urbà de l'equipament docent (IES Damià Huguet) i del vial annex que connecta el Camí Vell de Ciutat amb el carrer de Ponent i que limita amb vial

totalment urbanitzat.

IES Damià Huguet.

D'altra banda, el canvi de qualificació d'equipament recreatiu a serveis industrials esdevé, com s'ha assenyalat, del sentit actual dels polígons industrials que estan destinats a activitats productives relacionades amb les indústries i serveis, com, per exemple l'ús comercial.

Edifici de locals existents en la parcel·la d'equipament recreatiu.

En tot cas, aquesta modificació no suposa un increment de l'ocupació o de l'edificabilitat actuals, ni canvi de reculades o altura, sinó només d'ús.

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

Com s'ha assenyalat anteriorment les modificacions de les Normes Subsidiàries són les següents:

1. Modificació de la classificació del sòl de rústic a urbà per a tornar a la delimitació d'aquesta mena de sòl segons les modificacions de les Normes Subsidiàries de 1998 que van ser aprovades per la Comissió d'Urbanismes el 20 de febrer de 1998 i 1 de febrer de 1999 i anul·lades per les Sentències del TSJIB: 667/2006, 670/2006 i 671/2006.

Incorporació al sòl urbà de la parcel·la ja construïda amb l'equipament docent públic (IES Damià Huguet) i del vial de connexió entre el Camí Vell de Ciutat amb el carrer de Ponent.

2. Modificació de l'equipament recreatiu de la parcel·la edificada, situada en la carretera de

Palma. 23, segons referència cadastral: 0754302ED0605N0001OX i altres referències en divisió horitzontal, a ús Serveis Industrials (SI) que es regeix pels articles 110 a 114 de les normes urbanístiques (text refós de 31.01.14).

Les condicions d'ordenació i ús de la qualificació Serveis Industrials és la següent:

Article 113. Condicions d'edificació.

Parcel·la mínima: 300 m2
Façana mínima: 10 m.
Ocupació: 50% planta baixa i 45% plantes pis.
Separació a límits:
- vies i àrees públiques: 8 m; a rondes urbanes: 10 m.
- laterals i fons: 2 m.
Volum: 3 m3/m2
Edificabilitat: 1 m2/m2
Altura reguladora: 7,50 m i 2 plantes (altura màxima: 9,50 m)

Article 114. Condicions d'ús.

Habitatge: prohibit, excepte la pròpia del vigilant.
Residencial: prohibit.
Docent: prohibit.
Assistencial: prohibit excepte la pròpia.
Cultural: prohibit, excepte la pròpia.
Administratiu: permès.
Industrial: prohibit, excepte magatzematge, garatge, tallers mecànics, artesanals i de manipulació de productes, etc.
Comercial: permès.
Espectacles: prohibit, excepte el propi.
Esportiu: prohibit, excepte el propi.

L'equipament recreatiu actual es regeix per l'article 119 que admet els següents usos: locals d'espectacles, sales de reunió, casinos, associacions, restaurants, bars, etc.

Quant als paràmetres d'aprofitament es remet als de l'article 116, és a dir:

Ocupació màxima: 40%.
Volum màxim: 2 m3/m2
Edificabilitat: 0,66 m2/m2
Reculades: 5 m de tots el límits.
Altura reguladora: 7,50 m i 2 plantes.
Altura màxima: 9,50 m.

MODIFICACIONS RELATIVES A LES NORMES

Text vigent:

Article 113. Condicions d'edificació.

Parcel·la mínima: 300 m2
Façana mínima: 10 m.
Ocupació: 50% planta baixa i 45% plantes pis.
Separació a límits:
- vies i àrees públiques: 8 m; a rondes urbanes: 10 m.

- laterals i fons: 2 m.
Volum: 3 m3/m2
Edificabilitat: 1 m2/m2
Altura reguladora: 7,50 m i 2 plantes (altura màxima: 9,50 m)

Text modificat proposat:

Article 113. Condicions d'edificació.

Parcel·la mínima: 300 m2
Façana mínima: 10 m.
Ocupació: 50% planta baixa i 45% plantes pis. En SI (*): 40%
Separació a límits:
- vies i àrees públiques: 8 m; a rondes urbanes: 10 m. En SI (*): 5 m.
- laterals i fons: 2 m. En SI (*): 5 m.
Volum: 3 m3/m2. En SI (*): 2 m3/m2
Edificabilitat: 1 m2/m2. En SI (*): 0,66 m2/m2
Altura reguladora: 7,50 m i 2 plantes (altura màxima: 9,50 m)

Condicions dels aparcaments: els espais destinats a places d'estacionament de titularitat privada i pública en sòl urbà que ocupin més de 1.000 m2 han de cobrir-se amb plaques de generació solar de tipus fotovoltaic destinat a l'autoconsum.

Condicions de les instal·lacions existents: les instal·lacions existents amb aparcaments de 1.500 m2 o més, o amb una potència contractada de 50 kW o més, han d'incorporar, en la coberta o en l'espai d'aparcament, la generació solar fotovoltaica per a autoconsum.

Condicions de les noves edificacions: les cobertes de les edificacions amb superfície construïda superior a 5.000 m2 o amb una superfície en planta superior a 1.000 m2 han d'incorporar la generació solar fotovoltaica per a autoconsum.

Text vigent:

Article 114. Condicions d'ús.

Habitatge: prohibit, excepte la pròpia del vigilant.
Residencial: prohibit.
Docent: prohibit.
Assistencial: prohibit excepte la pròpia.
Cultural: prohibit, excepte la pròpia.
Administratiu: permès.
Industrial: prohibit, excepte magatzematge, garatge, tallers mecànics, artesanals i de manipulació de productes, etc.
Comercial: permès.
Espectacles: prohibit, excepte el propi.
Esportiu: prohibit, excepte el propi.

Text modificat proposat:

Article 114. Condicions d'ús.

Habitatge: prohibit, excepte la pròpia del vigilant.
Residencial: prohibit.
Docent: prohibit.
Assistencial: prohibit excepte la pròpia.

Cultural: prohibit, excepte la pròpia.
Administratiu: permès.
Industrial: prohibit, excepte magatzematge, garatge, tallers mecànics, artesanals i de manipulació de productes, etc.
Comercial: permès.
Espectacles: prohibit, excepte el propi.
Esportiu: prohibit, excepte el propi i instal·lacions ja existents.

En qualsevol cas, d'acord amb el PECMa, la superfície comercial de venda estarà limitada a un màxim de 1.500 m2 i els projectes que es presentin hauran de justificar el compliment dels annexos IV i V de l'esmentat PDS.

La superfície comercial de venda de la zona de "Serveis industrials", incorporada amb aquesta modificació al sòl urbà, d'acord amb el PECMa, estarà limitada a un màxim de 700 m2 i els projectes que es presentin hauran de justificar el compliment dels annexos IV i V de l'esmentat PDS.

A més, als usos comercials els serà aplicable l'article 26 del PECMa que, quan estiguin lligats a una activitat productiva, limita la seva superfície edificable al 30%, excepte que siguin usos comercials especials, segons es defineixen en l'article 12, o siguin comerç majorista. En tot cas, el comerç minorista, per a evitar riscos a les persones que es puguin derivar de les instal·lacions industrials existents o futures, compliran les condicions d'integració establertes en el capítol 1 del títol IV del PECMa.

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, estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

Per tant, en aquest cas, la modificació de les NS ha incidit sobre l'ús del sòl i afecten els propietaris i titulars de drets que s'annexen a l'expedient administratiu que correspondrà a les següents referències cadastrals:

- 0353405ED0605S0001ZU
- 0353406ED0605S0001UU
- 0353407ED0605S0001HU
- 0552301ED0605S0002UI
- 0552302ED0605S0001GU
- 0552303ED0605S0001QU
- 0652901ED0605S0001XU
- 0652902ED0605S0001IU
- 0652903ED0605S0001JU
- 0652904ED0605S0001EU
- 0652905ED0605S0001SU

També a la següent parcel·la qualificada com a equipament docent que s'incorpora al sòl urbà: 07013A005001080001WF

Així com a parcel·la següent d'equipament recreatiu que es proposa que sigui qualificada com a "Serveis industrials": 0754302ED0605N0001OX

En tot cas, els titulars d'aquestes parcel·les s'incorporen a l'expedient administratiu.

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB estableix 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 suposa un canvi de planejament quant a la implantació d'un sòl urbà i al canvi de qualificació d'una parcel·la d'ús "Recreatiu" a "Serveis Industrials".

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.

En aquest cas el municipi de Campos compta amb 11.763 habitants de dret (2023) pel que, de no considerar-se modificació estructural, la seva aprovació definitiva seria competència de l'ajuntament. No obstant això, haurà de ser el Consell de Mallorca qui haurà de determinar l'administració competent per a la seva aprovació definitiva.

Caldria interpretar que en aquest cas la modificació en la classificació del sòl seria estructural pel que correspondria la seva aprovació definitiva al Consell de Mallorca i el canvi de qualificació podria considerar-se modificació detallada. No obstant això, en aquest cas, totes dues modificacions serien competència del Consell.

3. Pla territorial insular de Mallorca.

En aquest cas les modificacions de planejament estan afectades 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), en el següent sentit:

1. La modificació relativa a la classificació del sòl industrial es realitza sobre sòl que en el PTIM està qualificat com a Àrea de transició.

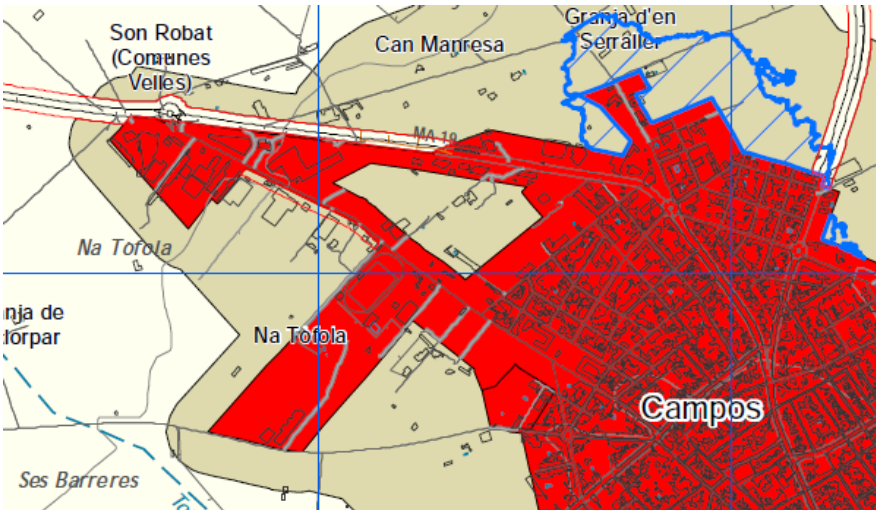
En tractar-se d'una ampliació de sòl urbà amb la qualificació d'industrial o serveis s'haurà de complir amb la norma 8 del PTIM que determina el següent:

a. S'haurà de situar en una àrea de transició o en una àrea el perímetre de la qual estigui en contacte almenys en un 25% amb l'àrea esmentada (AT) i no estigui inclosa en cap de les categories de sòl rústic protegit.

Aquesta condició es compleix en estar qualificada aquesta zona íntegrament com a àrea de transició pel referit PTIM.

b. En els municipis que tinguin una població de dret inferior a 15.000 habitants a l'entrada en vigor del PTI, el planejament general no pot qualificar nou sòl industrial o de serveis si l'existent amb aquesta qualificació ja supera el 5% del sòl urbà, urbanitzable i apte per a la urbanització no industrial o de serveis ja classificat en el terme municipal.

En aquest cas, el sòl urbà del municipi ocupa una superfície de 394,81 Ha (segons dades de SITIBSA) pel que li correspondria una superfície màxima d'ús industrial o serveis de: 19,74 Ha, sent la superfície actual destinada a aquest ús de: 7,8 Ha i sumant la superfície d'aquesta modificació suposaria haver consumit una superfície de: 11,77 Ha.



Plànol d'ordenació del PTIM.

2. La incorporació de l'equipament docent al sòl urbà del planejament general es realitza sobre sòl classificat com a urbà pel PTIM.

3. La modificació de la qualificació urbanística d'ús "recreatiu" a "serveis industrials" es realitza sobre sòl qualificat com a urbà.

Finalment, assenyalar que el planejament general de Campos no es troba encara adaptat en el Pla territorial insular de Mallorca.

4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

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

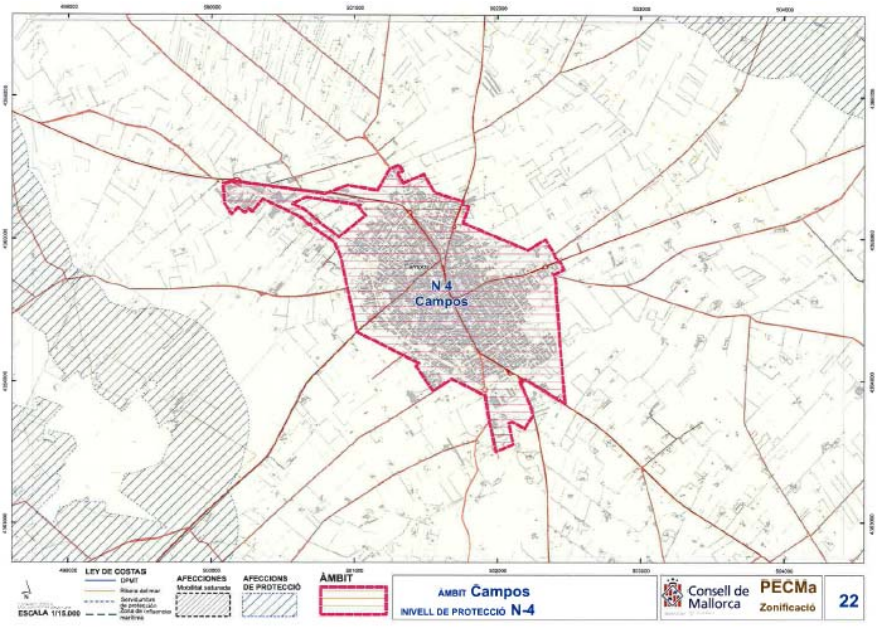
Aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics pel que no impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT.

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 el sòl urbà del nucli d'aquest municipi es troba en el nivell 4 de les zones aptes per a l'ús comercial amb una limitació màxima de superfície comercial de venda de: 1.500 m2.

No obstant això, la delimitació del PECMa no inclou dins del nivell 4 la zona que es proposa incorporar com a sòl urbà, amb la qualificació de "serveis industrials", que està situada al Sud del camí Vell de Ciutat, per la qual cosa aquesta zona quedarà en el nivel 5, és a dir amb una limitació màxima de superfície comercial de venda de: 700 m2.

Aquestes limitacions, d'acord amb l'article 6 són vinculants per al planejament pel que s'incorporen a la part normativa (art. 182).



Plànol del PECMa per al nucli de Campos.

D'altra banda, l'article 26 estableix les condicions de l'ús comercial en les àrees industrials existents que és norma d'aplicació directiva per al planejament. D'acord amb aquesta, la superfície edificable de la parcel·la destinada a usos comercials lligats a l'activitat productiva és del 30%, encara que els usos comercials especials i el comerç majorista només estaran limitats a la superfície que determini el planejament. D'altra banda, en la implantació d'equipament comercial minorista, per a evitar riscos a les persones que es puguin derivar de les instal·lacions industrials existents o futures, s'exigiran les condicions d'integració establertes en el capítol 1 del títol IV de l'esmentat PECMa.

El PECMa defineix els usos comercials especials en l'article 12, sent aquests els següents: exposició i a la venda de manera exclusiva d'automòbils i de vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany.

6. Llei de canvi climàtic.

D'acord amb l'article 53 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, els espais destinats a places d'estacionament de titularitat privada i pública en sòl urbà que ocupin més de 1.000 m2 han de cobrir-se amb plaques de generació solar de tipus fotovoltaic destinat a l'autoconsum.

A més, en les instal·lacions existents en sòl urbà de titularitat privada amb aparcaments de 1.500 m2 o més, amb una potència contractada de 50 kW o més, han d'incorporar, en la coberta o en l'espai d'aparcament, la generació solar fotovoltaica per a autoconsum.

Finalment, segons aquest article, les cobertes de les edificacions de nova construcció amb superfície construïda superior a 5.000 m2 o en aquells amb una superfície en planta superior a 1.000 m2 també hauran d'incorporar la generació solar fotovoltaica per a autoconsum.

En la seva conseqüència, aquestes condicions en compliment d'aquesta llei, s'incorporen al planejament (art. 113).

7. Avaluació de l'impacte de gènere i d'igualtat de tracte.

D'acord amb l'article 3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible, i la sentència del TS de 10 de desembre de 2018, els plans han d'incloure un apartat que valori l'impacte de gènere i el principi d'igualtat de tracte. A més, l'article 31.3 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes (BOE n. 71, de 23.03.07), estableix expressament:

"Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

7.1. Avaluació de l'impacte de gènere.

L'avaluació de l'impacte de gènere ha de considerar la inexistència de desigualtats de partida en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes. En aquest sentit el planejament no ha de suposar la modificació d'aquesta situació. L'article 5 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, estableix que la perspectiva de gènere s'ha d'incorporar en totes les polítiques dels poders públics de les Illes Balears i l'article 57 que el planejament urbanístic han d'integrar la perspectiva de gènere i fomentar la participació de les dones, així com que s'hauran de tenir en consideració les necessitats dels diferents grups

socials i tipus d'estructures familiars, afavorint l'accés en condicions d'igualtat als diversos serveis i infraestructures urbanes.

En aquest cas, les modificacions del planejament no suposen afecció en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes.

Les modificacions, tant quant a la classificació de nou sòl industrial, com en el canvi de qualificació, afavoriran la implantació de nous usos productius en el municipi que afavorirà la creació de llocs de treball per a a població resident evitant amb això els desplaçaments a altres nuclis de població, per la qual cosa suposa una millora de la qualitat urbana i redueix la contaminació ambiental i el consum de recursos.

En aquest sentit, aquesta modificació no afecta a l'impacte de gènere ni a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, per la qual cosa no existeix alteració d'aquesta situació. D'altra banda, com s'ha exposat, la modificació del planejament en tot cas afavorirà els desplaçaments mitjançant transport públic, evitant l'ús dels vehicles privats, amb la conseqüent millora de la qualitat de vida tant de dones com d'homes.

7.2. Principi d'igualtat de tracte.

Quant al principi d'igualtat de tracte, aquest es troba garantit en els articles 7.4 i 9.2 de la CE que obliga els poders públics a promoure les condicions de llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integren perquè aquestes siguin reals i efectives, així com atribueixen a les comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'igualtat respecte a la dona que garanteixi la seva participació lliure i eficaç en el desenvolupament polític, social, econòmic i cultural. A més, segons l'article 39.3 de la LUIB, la seva justificació ha de formar part de la memòria social del pla general que és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge i d'avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere.

D'acord amb aquest principi, totes les persones tenen dret a la ciutat sense discriminacions de gènere, edat, condicions de salut, ingressos, nacionalitat, ètnia, condició migratòria, orientació política, religiosa o sexual, així com a preservar la memòria i la identitat cultural de conformitat amb els principis i normes que s'estableixen en la "*Carta mundial pel dret a la ciutat*".

En resum, segons el principi d'igualtat de tracte i oportunitats, la nova ordenació urbanística que es projecti no ha d'afectar al fet que el conjunt de la ciutadania que habita la ciutat pugui usar-la, desenvolupar-se i gaudir de la mateixa en condicions d'igualtat i oportunitats. Aquest dret comporta, a més i de manera particular, el deure d'atendre aquells ciutadans que per diverses circumstàncies (edat, salut, vulnerabilitat o altres raons), presenten majors dificultats per a desenvolupar-se en la mateixa en condicions d'igualtat. A aquest efecte, segons s'ha assenyalat, s'haurà d'atendre la vigent Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.

En qualsevol cas, aquesta modificació del planejament vigent, segons s'ha exposat en aquesta memòria, no afecta l'impacte de gènere ni al principi d'igualtat de tracte. A més, quant a la planificació de l'ordenació urbanística, s'han pres en consideració les necessitats de mobilitat dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars amb la finalitat d'afavorir les connexions dins del sòl urbà consolidat i l'accés, en condicions d'igualtat, als diferents serveis i equipaments proposats, segons els següents criteris:

- La modificació evitarà l'ús dels vehicles en els desplaçaments en crear nous usos productius.
- Això suposarà reduir les emissions sonores, la contaminació ambiental, el consum de recursos, etc., i augmentarà la seguretat viària.

En tot cas, durant la tramitació, aquesta modificació del planejament se sotmetrà a exposició púbica a fi de que aquests col·lectius puguin participar en el procés participatiu, i, a més, se sol·licitarà l'informe preceptiu sobre impacte de gènere a emetre per la Conselleria de Presidència (Institut Balear de la Dona).

7.3. Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació.

L'article 20 de la Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació (BOE n. 167, de 13.07.22), d'acord amb l'assenyalat anteriorment, estableix el següent:

"1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio."

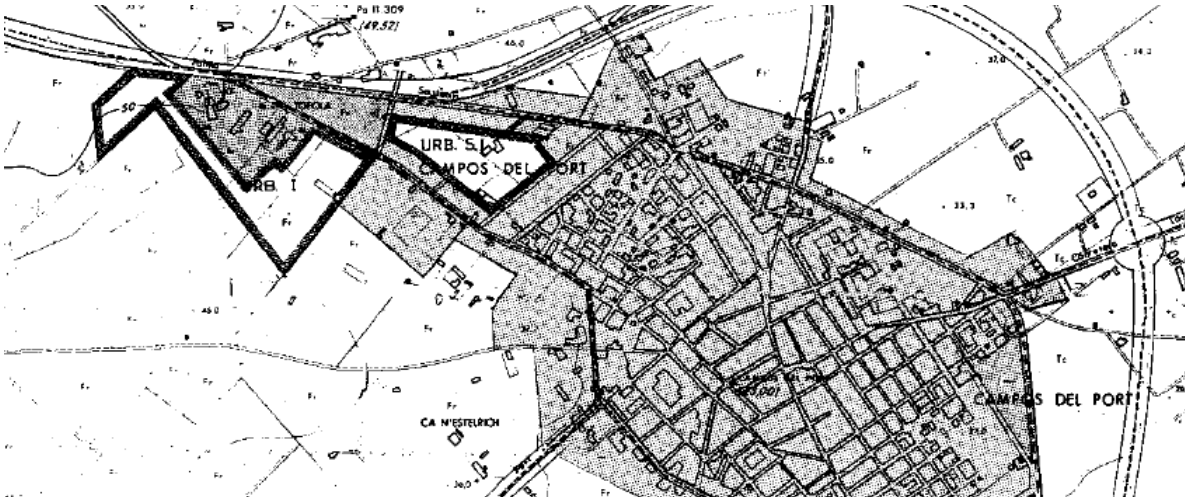
En aquest cas, com s'ha assenyalat anteriorment, aquesta modificació de planejament no suposa afecció al principi d'igualtat de tracte i no discriminació.

D'altra banda, el seu objecte no és la regulació de l'accés a l'habitatge, arrendament o un altre tipus d'intermediació immobiliària, sinó la implantació de nous usos productius mitjançant la classificació i qualificació de sòl industrial.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

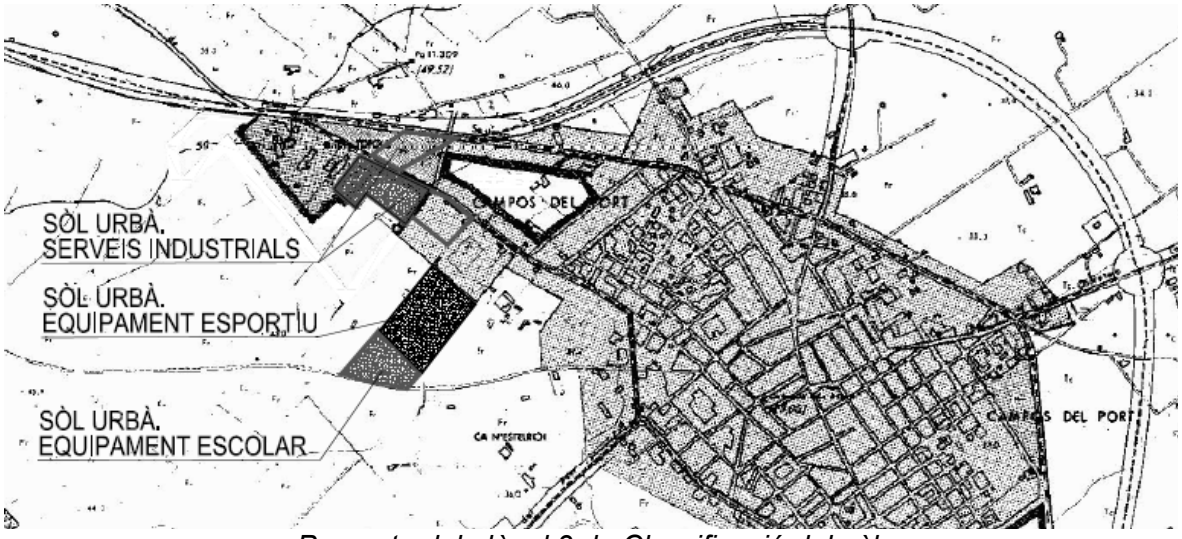
La modificació dels plànols vigents de les Normes Subsidiàries és la següent:

PLÀNOL 3 DE LES NS VIGENTS:



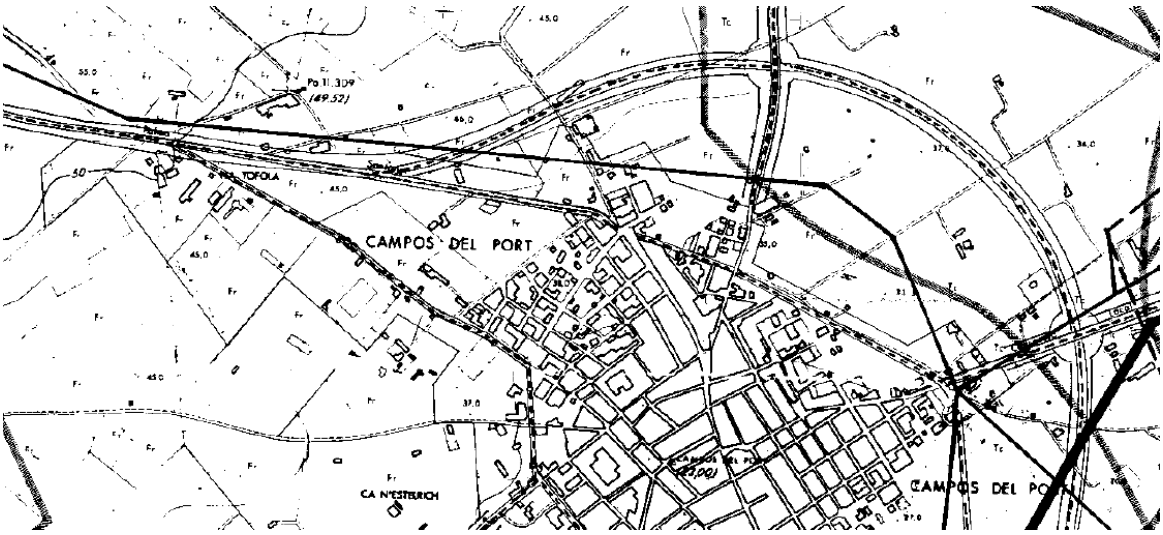
Plànol 3 de Classificació de sòl.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NS:



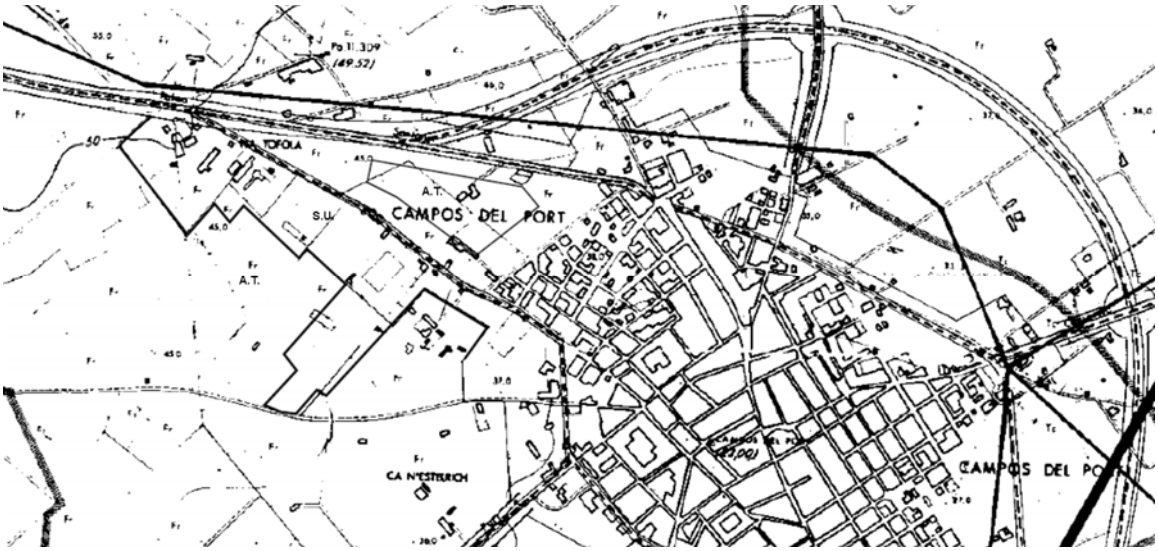
Proposta del plànol 3 de Classificació del sòl.

PLÀNOL 7 DE LES NS VIGENTS:



Plànol 7 d'Estructura General i Orgànica.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NS:

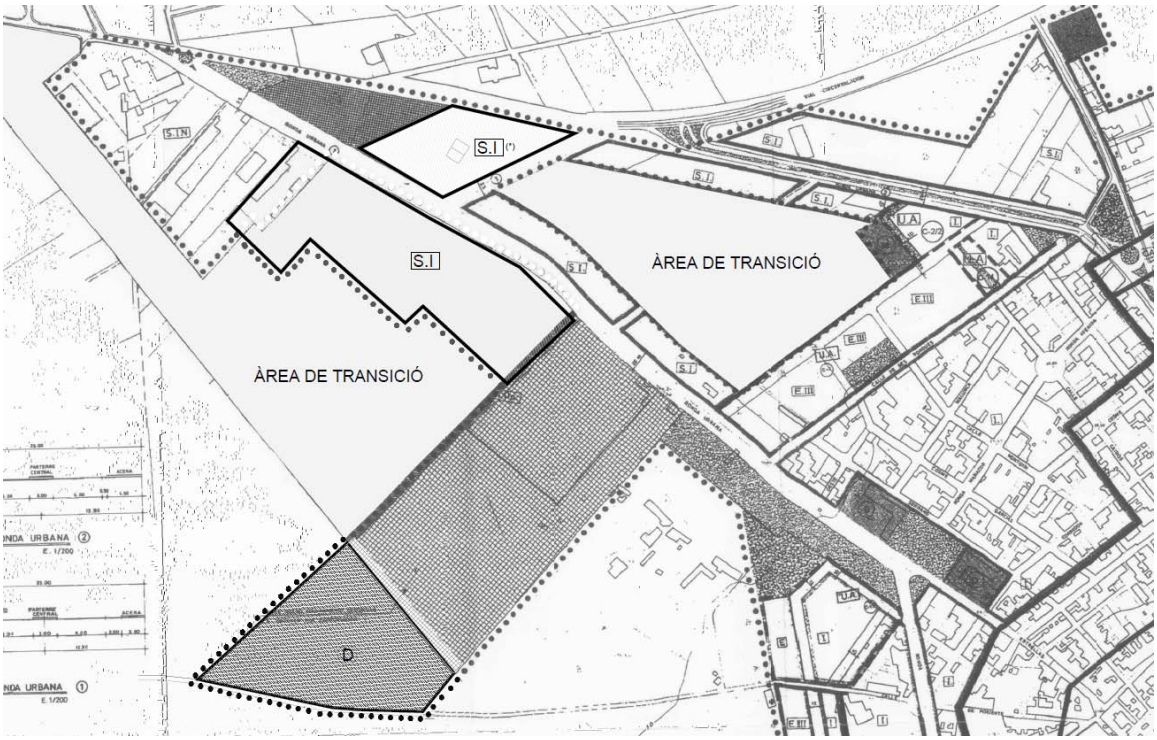


Proposta del plànol 7 d'Estructura General i Orgànica.

PLÀNOL 9 DE LES NS VIGENTS:

Plànol 9 d'Usos del Sòl.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NS.:



Proposta del plànol 9 d'Usos del Sòl.

4. ESTUDI ECONÒMIC i FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació puntual no afecta a la part econòmica del planejament vigent si bé el planejament manca del document d'Estudi Econòmic i Financer.

Quant al programa d'actuació, les NS manquen també 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 i 81 del RLOUSM, han 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 afecta cap sector de gestió urbanística pendent de desenvolupar i, a més, es tracta d'un sector de titularitat pública 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, 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 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, malgrat 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.

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, es tracta de modificacions que es troben en el supòsit d'establir un marc per a l'autorització de projectes en el futur, encara que aquest marc no suposa l'autorització de projectes que vagin a requerir avaluació d'impacte ambiental ni puguin afectar espais de la Xarxa Natura 2000, per la qual cosa aquesta modificació estarà, en tot cas, sotmesa avaluació ambiental estratègica simplificada.

7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

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

Campos, signat en la data de la signatura electrònica.

Digitally signed by ANTONIO RAMIS RAMOS
DN: cn=ANTONIO RAMIS RAMOS, o, ou=ARQUITECTO, email=ramis.antonio@gmail.com, c=ES
Date: 2024.04.30 12:25:45 +02'00'

MAYOL COMAS JOSE MARIA - 41397632R

Digitally signed by MAYOL COMAS JOSE MARIA - 41397632R
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-41397632R, givenName=JOSE MARIA, sn=MAYOL COMAS, cn=MAYOL COMAS JOSE MARIA - 41397632R
Date: 2024.04.30 13:15:00 +02'00'

NORMES URBANÍSTIQUES

Article 113. Condicions d'edificació.

Parcel·la mínima: 300 m2
Façana mínima: 10 m.
Ocupació: 50% planta baixa i 45% plantes pis. En SI (*): 40%
Separació a límits:
- vies i àrees públiques: 8 m; a rondes urbanes: 10 m. En SI (*): 5 m.
- laterals i fons: 2 m. En SI (*): 5 m.
Volum: 3 m3/m2. En SI (*): 2 m3/m2
Edificabilitat: 1 m2/m2. En SI (*): 0,66 m2/m2
Altura reguladora: 7,50 m i 2 plantes (altura màxima: 9,50 m)

Condicions dels aparcaments: els espais destinats a places d'estacionament de titularitat privada i pública en sòl urbà que ocupin més de 1.000 m2 han de cobrir-se amb plaques de generació solar de tipus fotovoltaic destinat a l'autoconsum.

Condicions de les instal·lacions existents: les instal·lacions existents amb aparcaments de 1.500 m2 o més, o amb una potència contractada de 50 kW o més, han d'incorporar, en la coberta o en l'espai d'aparcament, la generació solar fotovoltaica per a autoconsum.

Condicions de les noves edificacions: les cobertes de les edificacions amb superfície construïda superior a 5.000 m2 o amb una superfície en planta superior a 1.000 m2 han d'incorporar la generació solar fotovoltaica per a autoconsum.

Article 114. Condicions d'ús.

Habitatge: prohibit, excepte la pròpia del vigilant.
Residencial: prohibit.
Docent: prohibit.
Assistencial: prohibit excepte la pròpia.
Cultural: prohibit, excepte la pròpia.
Administratiu: permès.
Industrial: prohibit, excepte magatzematge, garatge, tallers mecànics, artesanals i de manipulació de productes, etc.
Comercial: permès.
Espectacles: prohibit, excepte el propi.
Esportiu: prohibit, excepte el propi i instal·lacions ja existents.

En qualsevol cas, d'acord amb el PECMa, la superfície comercial de venda estarà limitada a un màxim de 1.500 m2 i els projectes que es presentin hauran de justificar el compliment dels annexos IV i V de l'esmentat PDS.

La superfície comercial de venda de la zona de "serveis industrials", incorporada amb aquesta modificació al sòl urbà, d'acord amb el PECMa, estarà limitada a un màxim de 700 m2 i els projectes que es presentin hauran de justificar el compliment dels annexos IV i V de l'esmentat PDS.

A més, als usos comercials els serà aplicable l'article 26 del PECMa que, quan estiguin lligats a una activitat productiva, limita la seva superfície edificable al 30%, excepte que siguin usos comercials especials, segons es defineixen en l'article 12, o siguin comerç majorista. En tot cas, el comerç minorista, per a evitar riscos a les persones que es puguin derivar de les instal·lacions industrials existents o futures, compliran les condicions d'integració establertes en el capítol 1 del títol IV del PECMa.