

INFORME TÈCNIC I JURÍDIC

ESMENA DE DEFICIÈNCIA RECOLLIDA EN L'ACORD DE LA COMISSIÓ INSULAR D'ORDENACIÓ DELS TERRITORI I URBANISME, EN SESSIÓ CELEBRADA EL DIA 29 DE JUNY DE 2018, EN RELACIÓ A L'ÀMBIT TERRITORIAL DE LA ILLETA DEL MOLÍ D'EN REGALAT, REVISIÓ I ADAPTACIÓ AL PTIM DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'ARTÀ.

L'acord de la CIOTU fa referència a una única deficiència en els següents termes:

- "S'ha de justificar la densitat màxima de 8 habitatges assignada dins la fitxa de l'article 16b bis de la Qualificació Montferrutx Extensiva Moli den regalat (MO-EXT-MR)".

S'emet el present informe per tal d'esmenar la indicada deficiència i justificar degudament el paràmetre d'intensitat d'ús aplicat a l'àmbit del Molí den Regalat.

En l'informe jurídic i tècnic de data 24 d'octubre de 2017 es feia esment a aquesta justificació de forma breu en el següents termes:

"Bàsicament es fixen per aquest sector els paràmetres urbanístics prevists per la zonificació Montferrutx Extensiva (MO-EXT-3), la part de la Urbanització Montferrutx situada a primera línia de la façana marítima. La tipologia edificatòria correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada, i es fixa un màxim de 8 habitatges en la totalitat de la Illeta, atenent a les característiques de la mateixa i a la seva afectació per la zona de protecció del limonium majoricum i per la delimitació de Costes."

La fixació del paràmetre específic d'intensitat d'ús a un màxim de 8 habitatges i la limitació a habitatges unifamiliars es deu a les característiques especials de la illeta en qüestió en relació a les illetes confrontants ubicades a primera línia de mar, i a la necessitat d'evitar que l'edificació de la illeta del Molí den Regalat sigui poc coherent amb el seu entorn i amb les tipologies edificatòries que consoliden les illetes veïnes.

La illeta en qüestió té unes característiques especials, amb una superfície de 15.864 m2 en la que ja existeixen dos habitatges. La delimitació de la línia de Costes aprovada per ordre ministerial de data 22 de juny de 2016, que va modificar del límit de la zona de servitud de protecció fins als 100 metres actuals, fa que actualment l'espai on es poden ubicar les edificacions es limita a un àmbit d'uns 3.300 m2 al Sud de la Illeta. En aquest espai ja existeix un habitatge unifamiliar aïllat, que es troba catalogat al catàleg de protecció del patrimoni del terme municipal d'Artà amb el número de fitxa art-315.

Donades aquestes especials característiques, l'aplicació dels paràmetres prevists per a la zonificació Montferrutx Extensiva (MO-EXT-3), la part de la Urbanització Montferrutx situada a primera línia de façana marítima, concretament el paràmetre d'intensitat d'ús residencial (1 habitatge cada 800 m2 de solar), permetria materialitzar en la totalitat de la illeta un total de 17 habitatges a més dels dos habitatges ja existents.

La reduïda superfície de terreny (uns 3.300 m2) per implantar aquests 17 habitatges podria suposar la construcció de diverses edificacions aïllades de 500 m2, destinades a usos plurifamiliars. Aquesta tipologia edificatòria, amb diversos blocs plurifamiliars, no

Signatura 1 de 3

Pere Joan Oliver Riera

Signatura 2 de 3

Maria Llodrà

Arquitecte

23/10/2018

Signatura 3 de 3

Celia Martínez-Piñero de Urquiza

23/10/2018

Secretària-Interventora

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

f30c585b4ad84ad29dae7d14e78a64d2001

Url de validació

<https://seu.arta.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>



es correspon amb les de les illetes de primera línia de mar, constituïda de forma predominant per habitatges unifamiliars aïllats amb una menor densitat edificatòria.

Per determinar la intensitat d'ús en aquesta illa s'ha procedit a realitzar un estudi en base a la superfície de la parcel·la que permet la implantació de les edificacions (aproximadament 3.300 m²), aplicant-hi les normes urbanístiques de distàncies mínimes, superfícies mínimes de solars, tipologia unifamiliar i dimensions dels habitatges predominants a la zona. El resultat de l'estudi permetria ubicar 6 habitatges, a més dels 2 existents a la illa.

Per aquest motiu, per tal d'evitar una densitat d'ús impròpia de la zona, s'estableixen especialitats respecte de la zonificació Montferrutx Extensiva (MO-EXT-3), fixant un nou índex d'intensitat d'ús amb un màxim de 8 habitatges (6 de nova construcció més els dos preexistents) en tota la illa, i limitant l'ús residencial a habitatges unifamiliars; creant la nova zonificació Montferrutx Extensiva Moli den Regalat (MO-EXT-MR) amb aquests paràmetres.

CONCLUSIÓ.

Amb el contingut del present informe, i la completació de la Memòria Justificativa d'acord amb els annexos 1 i 2 que han de substituir els annexos 1 i 2 aportats amb el precedent informe de 24 d'octubre de 2017, es considera que permet esmenar les deficiències assenyalades a l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 29 de juny de 2018 i que s'ajusta a la normativa vigent en matèria de planejament urbanístic i a la resta de la normativa que resulti d'aplicació.

I per aquest motiu s'ha de procedir a l'esmena de les deficiències remeses, per tal que per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme aixequi la suspensió en la tramitació de l'expedient i pugui procedir a l'aprovació definitiva de la revisió i adaptació al PTIM de les Normes Subsidiàries d'Artà i a l'aixecament de la suspensió en relació a la illa del Molí den Regalat.

ANNEX 1. Modificació de la Memòria Justificativa.

A.- Creació d'una Zonificació de Sol Urbà amb la instrucció en la memòria de la seva descripció i justificació:

3.1.4. Zonificació del sòl urbà

(...)

Nucli de Montferrutx

Montferrutx Extensiva Molí Regalat (MO-EXT-MR).

Es tracta d'una illeta situada al nucli costaner de la Colònia de Sant Pere – Montferrutx, entre els carrers Costa del Molí den Regalat, el camí de s'Estanyol, l'Avinguda de Montferrutx i el carrer Gessamí.

La seva zonificació com a sol urbà és el resultat d'un llarg debat relatiu a la seva qualificació urbanística, que va culminar amb l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 27 de gener de 2012, pel que es va requerir d'esmena a l'Ajuntament d'Artà per, entre d'altres deficiències: «1.- S'haurà d'assignar a l'àmbit expressat la classificació de sòl urbà, tal i com preveïen, respectivament, el document d'avanç de revisió i adaptació de les normes subsidiàries de planejament i el document que fou objecte d'aprovació inicial, en concordança amb els antecedents i motivacions que obren a la memòria justificativa.»

Sobre la peculiar situació urbanística d'aquesta illeta al llarg de les darreres dècades, resulta convenient recordar, de forma resumida, les següents dades:

- Malgrat la seva ubicació, al bell mig de Montferrutx, aquests terrenys no formaren part del Pla General d'Ordenació Parcial de Sa Colònia de Sant Pere (aprovat per la CPU de 18/12/1963) ni pel Pla Parcial d'Ordenació de Sa Colònia de Sant Pere (CPU 18/12/1963).
- Al Pla General d'Extensió de la Colònia de Sant Pere (CPU de 21/03/1973) es varen incloure aquests terrenys com a sòl urbà.
- En data 11 de novembre de 1986 es concedeix llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat en una parcel·la de 464 m² situada a l'extrem oest de l'ileta del Molí den Regalat, amb referència cadastral 3586902ED2938N.
- A les Normes Subsidiàries d'Artà (CIU 29/06/1992) es classificaren aquests terrenys com a sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat (Sector 26 – Montferrutx, Zona 26-01)
- S'executen els diferents projectes de dotació de clavegueram, d'embelliment de Montferrutx i de soterrament dels serveis de la urbanització que inclouen la illeta, finançats mitjançant contribucions especials i amb diferents subvencions de l'administració autonòmica i del Consell de Mallorca.
- En l'aprovació inicial, en data 26 d'abril de 2001, de la revisió de les NS d'Artà es classifica la illeta com a sòl urbà.
- L'Acord de Ple de data 5 de març de 2002 d'inici dels treballs del Pla Especial de Reforma Interior del front marítim de Montferrutx inclou la illeta. En data de 22 d'abril de 2003 el Ple aprovà inicialment l'esmentat Pla.
- Aprovació inicial, en data d'11 de febrer de 2003, de la revisió de les NS d'Artà que classificaven la illeta com a sòl urbà.

- Informe emès per la Direcció General de Caça, Protecció d'Espècies i Educació Ambiental de data 30 d'agost de 2004 en el qual es delimita una zona per a la protecció de l'espècie vegetal *limonium majoricum*.

Es tracta d'una illeta que es troba plenament inserida dins la trama urbana existent i que està dotada de serveis urbanístics per haver estat contemplada en els projectes d'embelliment de Montferrutx de soterrament de serveis que inclogueren la illeta i que foren finançats mitjançant contribucions especials. Per aquests motius l'Ajuntament ha considerat al llarg dels darrers anys que la illeta és sòl urbà, com finalment ha senyalat la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme i es recull en les presents NNSS.

Bàsicament es fixen per aquest sector els paràmetres urbanístics previst per la zonificació Montferrutx Extensiva (MO-EXT-3), la part de la Urbanització Montferrutx situada a primera línia de la façana marítima. La tipologia edificatòria correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada, i es fixa un màxim de 8 habitatges en la totalitat de la Illeta i habitatge unifamiliar, atenent a les característiques de la mateixa i a la seva afectació per la zona de protecció del *limonium majoricum* i per la delimitació de Costes.

La fixació del paràmetre específic d'intensitat d'ús a un màxim de 8 habitatges i la limitació a habitatges unifamiliars es deu a les característiques especials de la illeta en qüestió en relació a les illetes confrontants ubicades a primera línia de mar, i a la necessitat d'evitar que l'edificació de la illeta del Molí den Regalat sigui poc coherent amb el seu entorn i amb les tipologies edificatòries que consoliden les illetes veïnes.

La illeta en qüestió té unes característiques especials, amb una superfície de 15.864 m² en la que ja existeixen dos habitatges. La delimitació de la línia de Costes aprovada per ordre ministerial de data 22 de juny de 2016, que va modificar del límit de la zona de servitud de protecció fins als 100 metres actuals, fa que actualment l'espai on es poden ubicar les edificacions es limita a un àmbit d'uns 3.300 m² al Sud de la Illeta. En aquest espai ja existeix un habitatge unifamiliar aïllat, que es troba catalogat al catàleg de protecció del patrimoni del terme municipal d'Artà amb el número de fitxa art-315.

Donades aquestes especials característiques, l'aplicació dels paràmetres prevists per a la zonificació Montferrutx Extensiva (MO-EXT-3), la part de la Urbanització Montferrutx situada a primera línia de façana marítima, concretament el paràmetre d'intensitat d'ús residencial (1 habitatge cada 800 m² de solar), permetria materialitzar en la totalitat de la illeta un total de 17 habitatges a més dels dos habitatges ja existents.

La reduïda superfície de terreny (uns 3.300 m²) per implantar aquests 17 habitatges podria suposar la construcció de diverses edificacions aïllades de 500 m², destinades a usos plurifamiliars. Aquesta tipologia edificatòria, amb diversos blocs plurifamiliars, no es correspon amb les de les illetes de primera línia de mar, constituïda de forma predominant per habitatges unifamiliars aïllats amb una menor densitat edificatòria.

Per determinar la intensitat d'ús en aquesta illeta s'ha procedit a realitzar un estudi en base a la superfície de la parcel·la que permet la implantació de les edificacions (aproximadament 3.300 m²), aplicant-hi les normes urbanístiques de distàncies mínimes, superfícies mínimes de solars, tipologia unifamiliar i dimensions dels habitatges predominants a la zona. El resultat de l'estudi permet ubicar 6 habitatges, a més dels 2 existents a la illeta.

Per aquest motiu, per tal d'evitar una densitat d'ús impròpia de la zona, s'estableixen especialitats respecte de la zonificació Montferrutx Extensiva (MO-EXT-3), fixant un nou índex d'intensitat d'ús amb un màxim de 8 habitatges (6 de nova construcció més els dos preexistents) en tota la illeta, i limitant l'ús residencial a habitatges unifamiliars; creant la nova zonificació Montferrutx Extensiva Moli den Regalat (MO-EXT-MR) amb aquests paràmetres.

Per altra banda, l'avinguda de Montferrutx amb la que limita la illeta a l'oest, no respecta l'alineació del vial en la resta del traçat. Per tal de regularitzar la secció en la totalitat de l'avinguda de Montferrutx, es fixa una alineació dels terrenys de la illeta en el seu límit oest, continuant l'alineació de la resta de l'avinguda, amb obligació d'habilitar aquest espai per al seu ús públic.

B. Eliminació de la referència i justificació del sector urbanitzable Molí den Regalat en l'apartat «3.2.2 Sòls urbanitzables al nucli de la Colònia de Sant Pere - Montferrutx»

ANNEX 2. Modificació de la normativa-text refós de les Normes Subsidiàries d'Artà.

Art. 163 bis. Montferrutx Extensiva Molí Regalat (MO-EXT-MR)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Montferrutx Extensiva Molí Regalat* a la illeta de la Urbanització Montferrutx situada a primera línia de la façana marítima, en front del port esportiu de la Colònia de Sant Pere.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres			Observacions
Superfície mínima		800 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.
Dimensió mínima de parcel·la	façana	15 m	
	profunditat	20 m	
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les		--	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		40%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,4 m ² /m ²	
	sota terreny	0,4 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes	

Distància mínima	a front	3 m	
	a laterals	3 m	
	a fons	3 m	
	entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		40%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	Màxim 8 habitatges en la totalitat de la illeta	
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	P	
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	P	
	Oficines i serveis	P	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	
	Proveïment	P	
Comunicacions	Xarxa viària	A	

i infraestructures	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

6. Zona de protecció del *limonium majoricum*

Per tal de donar compliment a la deficiència cinquena de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 27 de gener de 2012, la zona de protecció del *limonium majoricum* no podrà ser objecte de cap actuació que l'afecti negativament, havent-se d'observar en tot cas les limitacions que imposin els òrgans competents en matèria de protecció d'espècies i els plans de conservació que es puguin aprovar d'acord amb la normativa d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció.

Prèviament a l'autorització de qualsevol actuació que pugui afectar la zona de protecció del *limonium majoricum* s'haurà de disposar d'informe previ favorable de l'òrgan competents en matèria de protecció d'espècies.

7. Costes

Tenint en compte l'afectació parcial dels terrenys per la zona de servitud de protecció de costes, s'hauran de prendre en consideració les normes de protecció recollides a l'article 126 de les presents NNSS.

ANNEX 3. Plànol d'estudi d'intensitats d'ús de la illeta.