

PLA GENERAL **ARIANY**

RESUM EXECUTIU

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL
JUNY/2025

PLA GENERAL

ÍNDEX

RESUM EXECUTIU

1. ABAST I ÀMBIT DE LES ALTERACIONS DE L'ORDENACIÓ VIGENT
2. DURADA I ÀMBITS EN ELS QUALS SE SUSPÈN L'ORDENACIÓ

PLA GENERAL

RESUM EXECUTIU

L'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, estableix que en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

1. Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.
2. Si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de l'esmentada suspensió.

D'altra banda, l'article 39 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), estableix que la memòria del planejament haurà d'incloure un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes següents:

"L'anàlisi de la previsió d'alteració de l'aprofitament per canvi de l'ús global o de l'edificabilitat bruta aplicat a determinats àmbits situats a qualsevol classe de sòl, en relació amb l'aprofitament atribuït pel planejament anterior."

A més, s'haurà de justificar en les memòries de viabilitat econòmica, es localitzarà en els plànols d'ordenació i es determinarà el seu abast i, si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

En la seva conseqüència es redacta aquest resum executiu corresponent al Pla General del municipi d'Ariany.

1. ABAST I ÀMBIT DE LES ALTERACIONS DE L'ORDENACIÓ VIGENT

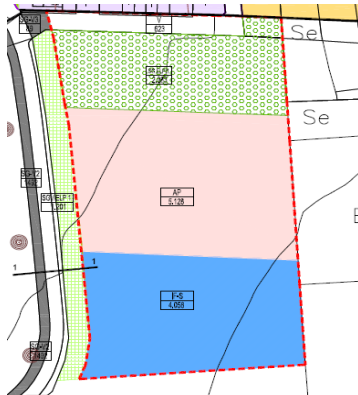
En aquest cas l'abast serà tot el municipi i les alteracions estructurants respecte de l'ordenació vigent es resumeixen seguidament:

- En relació a la classificació del sòl:
- En relació al sòl urbà
- En relació al sòl rústic

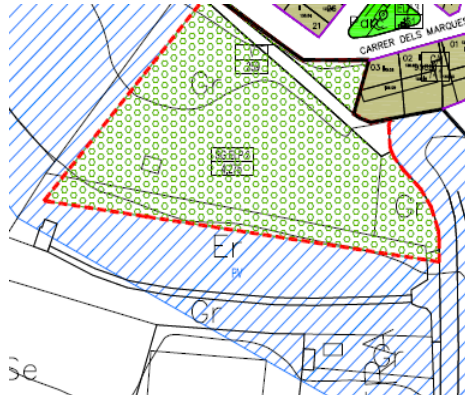
1. En relació a la classificació del sòl:

Manteniment del sòl urbà de la delimitació del vigent PDSU excepte petits ajustos en relació al límit real de les parcel·les.

SUDO 01



SUDO 02



SUDO 03



L'àmbit d'aquet sector és de: 4.534 m²

SUDO 03

És un sector destinat a incrementar la dotació escolar i esportiva del municipi i se situa just al costat de l'actual centre docent, CEIP Guillem Frontera Pascual, que està incorporat al sòl urbà.

L'àmbit d'aquet sector és de: 6.201 m²

A més, també incorporar al planejament com a sistema general les següents dotacions existents actualment en sòl rústic:

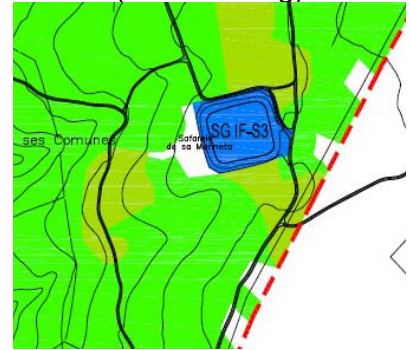
SG IF0 (EDAR)



SG IF1 (bassa de reg)



SG IF3 (bassa de reg)



SG IF0 (EDAR)

S'incorpora al planejament, com a sistema general, la depuradora municipal (EDAR) que està mancomunada i dona servei, a més d'Ariany, als municipis de Sineu, Petra i Maria de la Salut, amb abocament destinat a reg, bassa i torrent.

També les dues grans basses d'aigua existents per a la seva utilització en cas d'incendis i que també serveixen per a reg situades al Nord-oest i al Nord del nucli urbà.

SG IF-S1

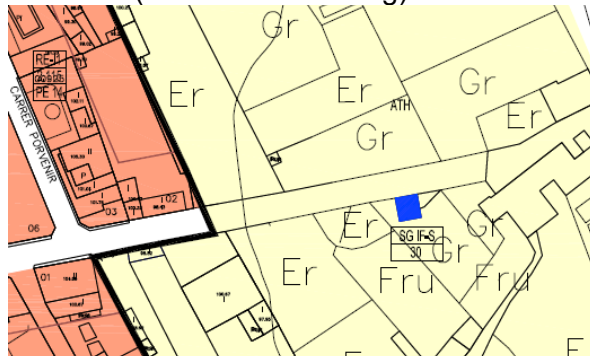
Aquest sistema general d'infraestructures i serveis està situat al costat de la depuradora municipal i alberga una superfície d'aigua d'uns 15.000 m².

SG IF-S3

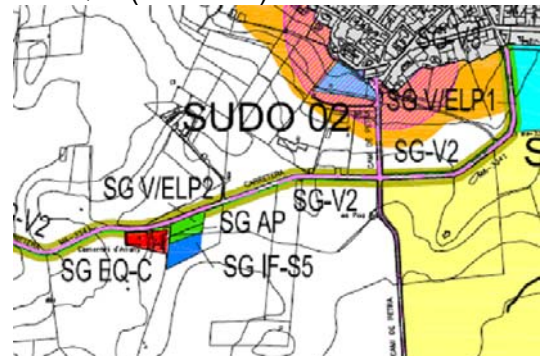
Aquest sistema general d'infraestructures i serveis té una superfície de làmina d'aigua d'uns 6.000 m².

Així com, també els següents sistemes generals:

SG IF-S4 (estació de bombeig)



SG EQ-C (cementiri)



SG IF-S4

Es una petita estació de bombeig de residuals de 30 m2 superfície situada en sòl rústic en el carrer Menorca i molt a prop del carrer Porvenir.

SG EQ-C

Aquest sistema general destinat a cementiri és existent i es troba en la carretera MA-3341 entre el nucli i la rotonda on es troba el restaurant "Ses Torres".

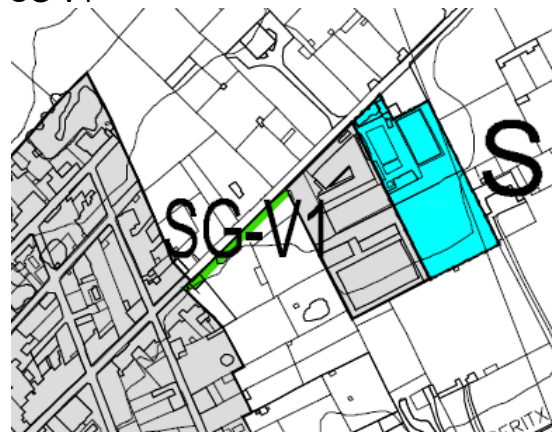
Al costat del cementiri s'han previst els equipaments municipals corresponents a un punt verd i un aparcament públic.

A més, també s'han classificat els següents nous sistemes generals per a dotacions d'infraestructures i també com a sistema viari de comunicacions:

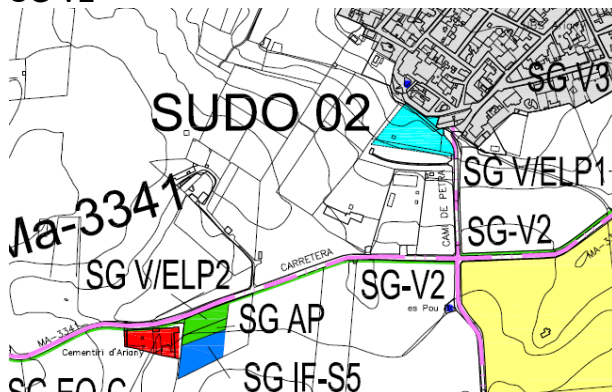
SG IF-S2



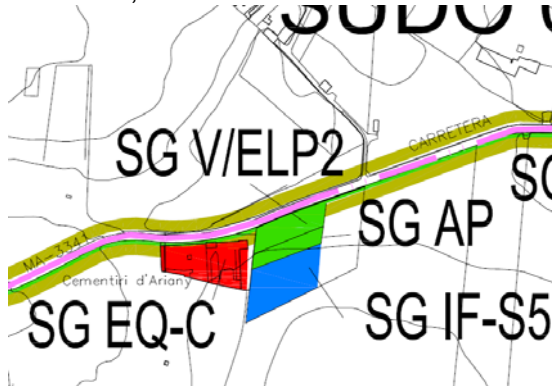
SG V1



SG V2



SG IF-S5, SG AP i SG V/ELP



SG IF-S2

Es tracta d'una bassa de filtració de les aigües pluvials per a evitar possibles inundacions, de 9.900 m2 de superfície.

SG V1

Es conseqüència de l'existència de l'equipament docent i esportiu i de la seva ampliació amb el SUDO-03 amb la finalitat d'ampliar l'actual connexió amb el nucli urbà facilitar el desplaçament dels usuaris a peu i amb bicicleta.

SG V2

També per a facilitar els desplaçaments s'amplia la carretera que connecta el nucli amb el cementiri i la rotonda on parteixen les carreteres Ma-3340 de connexió amb Petra i la Ma-3301 que ho connecta amb Sineu, així com amb Maria de la Salut i Santa Margalida.

SG IF5, SG AP i SG V/ELP

Són un grup de sistemes generals que s'han previst al voltant del cementiri. El SG IF-S5 és el futur punt verd de recollida de residus, el SG AP és l'aparcament públic que donarà servei tant als usuaris del cementiri com al punt verd i el SG V/ELP és la franja de 18 metres formada per l'àrea de protecció territorial de la carretera que es manté com a vial i espai lliure públic.

2. En relació al sòl urbà:

a). Supressió de 2 trams de vial que són prolongació del carrer Jesús i del carrer Atocha a partir del carrer Bernat i Pont i que connecten aquesta part del nucli amb l'àrea de transició posterior atès que, actualment, no és previsible una ampliació del sòl urbà en aquesta àrea i, en cas de la seva classificació, queda garantida la seva ordenació a partir del carrer Vista Alegre.

b). Ordenació del sòl urbà segons les següents qualificacions urbanístiques:

Zona residencial:

- Nucli antic (RE-NA).
- Residencial intensiva plurifamiliar (RE-IP).
- Residencial extensiva unifamiliar (RE-EU).
- Espai lliure privat (ELPR).

Equipaments:

- Sociocultural/assistencial (EQ-SC/AS)
- Sanitari (EQ-SA)
- Administratiu institucional (EQ-AI)
- Docent (EQ-DO)
- Esportiu (EQ-ES)
- Religiós (EQ-RL)

Instal·lacions i serveis:

- Instal·lacions i serveis.

Sistemes viaris i d'aparcaments:

- Vials/aparcaments (V/AP)

Espais lliures públics:

- Sistemes locals en sòl urbà.
- Sistemes generals en sòl rústic.

3. En relació al sòl rústic:

Aquest s'ordena segons sigui sòl rústic protegit o sòl rústic comú i amb les categories que estableix el PTIM d'acord amb les següents qualificacions:

Sòl rústic protegit:

- Àrea de prevenció de riscos d'incendis (APR-Incendis).
- Àrea de prevenció de riscos d'inundacions (APR-Inundacions).
- Àrea de prevenció de riscos d'erosió (APR-Erosió).
- Àrea de protecció territorial (APT-Carreteres).

Sòl rústic comú:

- Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F)
- Àrea de transició (AT)
- Sòl rústic de règim general (SRG)

No obstant, amb la finalitat d'incrementar la protecció del sòl rústic, s'han adoptat, d'acord amb el ja previst en el planejament anterior que no va arribar a aprovar-se, dues noves qualificacions:

Sòl rústic protegit:

- Sòl rústic d'interès paisatgístic municipal (ARIP-M).

Sòl rústic comú:

- Sòl rústic de règim general municipal forestal (SRGM-F).

Finalment, en sòl rústic comú s'han distingit les següents 2 categories de sòl rústic de règim general que es diferencien en quant a la superfície de parcel·la mínima:

- Sòl rústic de règim general 1 (SRG 1)
- Sòl rústic de règim general 2 (SRG 2)

A més, al efectes d'establir una major protecció del sòl rústic es proposa la delimitació d'una àrea de sòl rústic protegit denominat ARIP-M de característiques urbanístiques similars quant a paràmetres a les zones ARIP del PTIM. També i als mateixos efectes, es qualifica una part del sòl rústic com a forestal (SRG-F) i el sòl de règim general es descompon en 2 categories amb la finalitat d'incrementar la superfície de parcel·la mínima per a poder edificar un habitatge. Finalment, a l'efecte de protegir les visuals sobre l'església es delimita en sòl rústic una zona de protecció on es limiten les condicions d'edificació.

Quant a les modificacions de qualificació de les parcel·les en sòl urbà entre el vigent PDSU i aquest Pla General, aquestes poden resumir-se en les següents:

1. Illetes situades entre els carrers Vista Alegre (camí de sa Canova), Truyols Martí, Forà i Bernat Pont.

Aquesta zona ha estat qualificada com a intensiva baixa (IB), denominació que és coincident en aquesta zona amb la de les Normes de 2009 i que difereix de la zonificació del vigent PDSU (extensiva baixa en zona 5). Totes dues zones són d'ús residencial plurifamiliar i difereixen en la tipologia, a més dels paràmetres urbanístics. Això és conseqüència de l'existència d'edificacions alineades a vial (veure el carrer Truyols Martí i Vista Alegre), així com alineades a vial i, a més, en tipologia intensiva (veure el carrer Bernat Pont), la qual cosa també ocorre al carrer Forà. Per tant es tracta d'incorporar una tipologia ja existent que, d'altra banda, és continuïtat de l'actual àrea 2 (intensiva baixa) del PDSU. A més d'aquest canvi de tipologia, també se suprimeix en aquesta zona els següents vials a conseqüència de la no previsió de creixement futur del nucli urbà: la

prolongació del carrer Jesús i la prolongació del carrer Atoxa, que estava previst obtenir per expropiació.

Considerant que actualment no existeix índex d'ús residencial pel que serà aplicable la disposició transitòria sisena del PTIM que estableix que, en aquests casos, l'índex, excepte per a Palma, Calvià, Inca i Manacor, serà de 1/80 m²/construïts, resulta el següent quadre comparatiu:

COMPARATIU MODIFICACIÓ D'EXTENSIVA BAIXA A INTENSIVA BAIXA EN LA ZONA NORD-EST DEL NUCLI

Zonificació del PDSU i del PG	Superfície	Ocupació	Edificabilitat	Habitatges	Població
EXTENSIVA BAIXA (zona 5)	21.730,21	8.692,08	21.730,21	272	679
INTENSIVA PLURIFAMILIAR (RE-IP)	22.553,28	12.745,95	22.553,28	42	106
DIFERÈNCIES	823,07	4.053,87	823,07	-229	-573

2 Espai lliure privat del final del carrer Forà.

Actualment es tracta d'un vial previst i no executat, situat en zona 2 del PDSU, és a dir intensiva baixa, que si bé podria servir de connexió per a un creixement futur en àrea de transició del PTIM no està així previst en aquest planejament que, en tot cas, seria amb els vials paral·lels i situats més al Sud que es mantenen: carrer Lladó, carrer Major, carrer Esperança i carrer Unió. Per tant, es proposa la seva supressió com a sistema viari i la seva qualificació com a espai lliure privat a l'efecte de no incrementar l'aprofitament de la parcel·la confrontant.

3. Prolongació del carrer Lladó.

Quant a la prolongació del vial previst en el vial contigu (carrer Lladó), aquest es manté com a reserva per si en un futur llunyà es planteja una àrea de creixement en aquesta zona i això malgrat no estar totalment executat ja que només es troba obert i pendent de dotar de serveis.

4. Prolongació del carrer Esperança.

El mateix ocorre amb el final del carrer Esperança que es manté en trobar-se ja obert, encara que també pendent de dotació de serveis. Aquest vial també es manté com a reserva de connexió per a un futur creixement.

5. Equipament públic sociocultural i assistencial.

En relació amb l'equipament públic sociocultural i assistencial del carrer Menorca, entre els carrers Billoc i Pare Miquel Gual assenyalar que es tracta d'un nou equipament no previst en el planejament actual (parcel·la qualificada com a zona intensiva baixa de 403 m² de superfície), encara que necessari per a donar servei a la població actual.

6. Prolongació del carrer Pare Miquel Gual.

Aquest carrer ja està prevista en el PDSU i es manté en el nou planejament. A l'efecte de la seva obtenció es delimita una actuació aïllada. Actualment es tracta d'un vial obert (carrer del Sol), encara que mancant completar serveis, voreres, etc.

7. Centre de Salut. Atenció Primària.

Aquest equipament públic situat en la prolongació del carrer Sant Josep amb el carrer del Sol és existent. En el planejament actual està qualificat com a residencial intensiva baixa (zona 2) i en el Pla General com a equipament sociocultural i sanitari. Juntament amb aquesta parcel·la s'ha qualificat la posterior com a aparcament públics ja que es tracta d'un aparcament del centre de salut que és actualment existent. Aquest pla també ha incorporat les estacions de transformació existents com a infraestructures.

8. Canvi del límit de la zona intensiva baixa i nucli antic al carrer Major.

La parcel·la situada al carrer Major, 2 de 2.296 m² de superfície, que en el planejament vigent estava qualificada com a nucli antic, es qualifica en part com a intensiva baixa quedant en nucli antic només la part posterior de les parcel·les confrontants. Actualment existeix una edificació aïllada que data de 1900, encara que sense catalogar, i que era confrontant amb la parcel·la situada en el núm. 6 d'aquest mateix carrer qualificada com a intensiva baixa en el PDSU. D'aquesta manera es manté la zonificació del carrer del Sol fins a la parcel·la núm. 12 que passa a ser zona en nucli antic.

9. Equipament administratiu institucional.

Es tracta de la seu de l'ajuntament que està situada al carrer Major, 19 i que ocupa una parcel·la de 241 m² de superfície. En el planejament actual està qualificada com a residencial intensiva baixa i en el Pla General com a equipament administratiu institucional.

10. Canvi del límit de la zona intensiva baixa i nucli antic al carrer Major.

La parcel·la situada al carrer Major, 2 de 2.296 m² de superfície que en el planejament vigent estava qualificada una part com a nucli antic (zona 1) i l'altra com a residencial intensiva baixa (zona 2) es qualifica tota com a intensiva baixa (IB), excepte la part posterior de les parcel·les confrontants que, en estar qualificades com a nucli antic, es manté com a nucli antic.

En aquesta parcel·la actualment existeix una edificació aïllada que data de 1900, sense catalogar, i que està qualificada com a nucli antic, encara que el jardí lateral ho està com a residencial intensiva baixa. Aquesta zona és confrontant amb la parcel·la situada en el núm. 6 d'aquest mateix carrer qualificat també com a intensiva baixa en el PDSU. Amb aquest canvi es manté la zonificació del carrer del Sol fins a la parcel·la núm. 12 on passa a ser zona en nucli antic.

Aquest canvi suposa l'alteració dels següents paràmetres urbanístics i densitat:

COMPARATIU MODIFICACIÓ DE NUCLI ANTIC A INTENSIVA BAIXA EN C. MAJOR, 2

Zonificació del PDSU i del PG	Superfície	Ocupació	Edificabilitat	Habitatges	Població
NUCLI ANTIC	827,00	496,20	1.654,00	21	52
INTENSIVA PLURIFAMILIAR (RE-IP)	827,00	402,38	827,00	1	3
DIFERÈNCIES	0,00	-93,82	-827,00	-19	-48

11. Canvi de la zonificació de residencial intensiva baixa a nucli antic al carrer dels Marquesos d'Ariany.

Es tracta d'una illeta compresa entre el carrer dels Marquesos d'Ariany i el carrer Major, de 741 m² de superfície, envoltada de parcel·les situades en zona de nucli antic que conformen la Plaça de sa Creu. Aquesta modificació afecta a una petita illeta que actualment figura amb una ordenació diferent per a configurar-la i integrar-la de manera coherent amb l'ordenació que es troba al seu voltant.

Aquest canvi suposa l'alteració dels següents paràmetres urbanístics i densitat:

COMPARATIU MODIFICACIÓ D'INTENSIVA BAIXA A NUCLI ANTIC EN C. DELS MARQUESSOS D'ARIANY

Zonificació del PDSU i del PG	Superfície	Ocupació	Edificabilitat	Habitatges	Població
INTENSIVA BAIXA (zona 2)	741,00	444,60	1.482,00	19	46
NUCLI ANTIC	741,00	444,60	1.482,00	2	6
DIFERÈNCIES	0,00	0,00	0,00	-16	-41

12. Canvi de la zonificació de residencial extensiva baixa a intensiva baixa al carrer Atoxa.

Actualment en el PDSU la illeta situada entre els carrers Atoxa, de l'Església, Jesús i carrer Maria està qualificada com a residencial extensiva baixa (zona 4). No obstant això, està envoltada per la zonificació intensiva baixa (zona 2), excepte per la illeta situada a l'altre costat del carrer Jesús que és extensiva baixa. A més, les edificacions existents són en tipologia contínua. Per tant es qualifica com a residencial intensiva baixa (IB), mantenint les illetes a l'altre costat del carrer Jesús i que limiten amb el sòl rústic, com a extensiva baixa (zona 4).

Aquest canvi suposa l'alteració dels següents paràmetres urbanístics i densitat:

COMPARATIU MODIFICACIÓ D'EXTENSIVA BAIXA A INTENSIVA BAIXA EN EL CARRER ATOXA

Zonificació del PDSU i del PG	Superfície	Ocupació	Edificabilitat	Habitatges	Població
EXTENSIVA BAIXA (zona 4)	4.269,00	1.707,60	4.269,00	53	133
INTENSIVA PLURIFAMILIAR (RE-IP)	4.269,00	3.131,15	4.269,00	10	26
DIFERÈNCIES	0,00	1.423,55	0,00	-43	-107

13. Zona verda pública al carrer Església amb el carrer Jesús.

En el PDSU les parcel·les 9591009ED0899S0001LY i 9591010ED0899S0001QY de superfície 159 m2 (segons Cadastre), cadascuna, sense edificar, qualificades en el PDSU com a residencial intensiva (zona 2) que en Pla General es qualifiquen com a espai lliure públic a obtenir per expropiació (actuació aïllada AA-01). Tot això a l'efecte de completar el sistema local d'espai lliures públics.

14. Equipament públic soci cultural.

Entre els carrers Maria de la Salut i Jesús existeix actualment un Centre de recollida selectiva de residus. El PDSU vigent té aquesta parcel·la qualificada com a residencial extensiva baixa (zona 4). Aquesta parcel·la es qualifica com a equipament soci cultural a l'efecte de disposar de parcel·les d'equipament públic situades en punts estratègics del sòl urbà. Això sense perjudici del seu actual ús com a punt verd com ús compatible.

15. Infraestructures.

Una part de la parcel·la qualificada com a extensiva baixa, situada entre els carrers Maria de la Salut i Jesús es qualifica com a infraestructures. Aquesta parcel·la es correspon amb la referència cadastral 9590030ED0899S0001UY, de 199 m2 de superfície, i actualment en ella existeix un dipòsit d'aigua (des de 2011) i les antenes de telecomunicació que donen servei al nucli urbà.

2. DURADA I ÀMBITS EN ELS QUALS SE SUSPÈN L'ORDENACIÓ

D'acord amb l'article 51 de la referida Llei 12/2017, de 29 de desembre, i l'article 89 del RLUIBM, amb l'aprovació inicial quedarà suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de forma automàtica un altre any més, fins a un total de quatre anys. Això, sense perjudici que puguin concedir-se les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

Ariany, signat en la data de la signatura electrònica.