

3559

PROPUESTA MODIFICACIÓN DE
PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE LLUBÍ

Modificación del Suelo Urbano

Parcela Calle de la Creu

Mayo 2024

Emplazamiento

c/ de la Creu .

Molí de Can Moreau

Municipio

07369 LLUBÍ

Promotor

ANTONI FERRAGUT GOMILA

I MEMORIA

1	ANTECEDENTES	1
2	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	1
3	OBJETO	5
4	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	5
4.1	MODIFICACIÓN PUNTUAL DELIMITACIÓN SUELO URBANO	5
4.2	REORDENACIÓN VOLÚMENES	6
5	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	7
6	DOCUMENTOS ANEXOS	8

I MEMORIA

1 ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias del planeamiento de Llubí fueron aprobadas definitivamente el 25/01/2002 (BOIB 12/03/2002).

Posteriormente se han aprobado varias modificaciones puntuales al planeamiento municipal.

MD NNSS. Delimitación y ficha UAC-2. Aprobado el 11/04/14.

MD NNSS. Recualificación a EQ-Docente, C/Roca Llisa 10. Aprobado el 29/09/17.

MD 1/2019. Vial Público en Calle de Roca Llisa. Aprobado el 29/07/22.

MD NS. Nueva UA 1A + MD art. 9.05-9.06 + Nuevo Anexo IV. Aprobado el 22/03/24.

2 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El ámbito de la modificación del planeamiento es la parcela sita en la calle de la Creu donde se sitúa el Molino de Can Moreau. La parcela se corresponde con el número de referencia catastral 0852001ED0905S0000GZ, si bien la delimitación del catastro no es correcta y el ámbito de la modificación se limita a la parcela registral donde se sitúa el molino.

La parcela objeto de la modificación propuesta está delimitada en parte como suelo urbano calificado CA, Casc Antic, y en parte como suelo rústico.

En la parcela existe un molino de viento denominado Molí de Can Moreau catalogado con nivel de protección A2, número de catálogo ET.039.

La descripción de la edificación es la siguiente:

*Torre de molí fariner amb base. La torre és de pedres irregulars i morter, amb escala interior, quatrestres i sense coberta. L'interior presenta un arrebossat de morter de calç.
El portal d'accés a la torre des de l'envelador té una llinda monolítica de marès, amb la porta original de fusta. L'accés a l'envelador es realitza des de l'interior de la base. A la base s'hi accedeix per un portal de mig punt que també té la porta de fusta original. La base era antigament un habitatge, encara que s'hi aprecien ben diferenciades cada una de les seves parts. Annexa a la base hi ha una construcció realitzada amb blocs de formigó.
La maquinària de molta és a dalt de la torre, al lloc original. Conserva el congreny inferior.*

Las intervenciones permitidas son las siguientes:

*S'hauran de conservar íntegrament els elements destacats. En aquests elements únicament es permetran obres de conservació i restauració que no modifiquin ni la seva estructura ni els seus elements d'acabat.
Es permet, sempre en casos degudament justificats, les obres d'adaptació de l'edificació existent a altres lleis (protecció contra incendis, accessibilitat, habitabilitat, etc.), sempre que, de manera justificada, no suposin més ampliació que l'estrictament necessària per aquestes finalitats i sempre que aquestes obres siguin compatibles amb la permanència dels valors que motivaren la seva catalogació.
A la resta de l'edificació les intervencions permeses al seu grau de protecció.*

Los usos permitidos son los siguientes:

*Per facilitar la conservació i reutilització de l'edifici, es permeten tots els usos establerts a les NNSS segons la seva ubicació, sempre que es justifiqui que són compatibles amb la seva conservació tipològica, volumètrica i d'imatge, a excepció dels següents que estan prohibits:
- Magatzem, excepte si és complementari i necessari per al desenvolupament d'un altre principal. - Comercial amb la modalitat de venda de carburants.
- Taller.*

Fotografías Molino catálogo

Fotografías**Imagen 1. Ortofoto Catastro. Límite Parcela****Imagen 2. Fachada calle**



Imagen 3. Fachada calle



Imagen 4. Fondo parcela y construcción existente al fondo de esta. Cubierta de construcciones vecinas adosadas a medianera.



Imagen 5. Construcción existente al fondo de la parcela y pared medianera con parcelas y edificaciones vecinas.

3 OBJETO

El objeto de la presente modificación en primer lugar es proponer una modificación del límite del suelo urbano para su regularización de acuerdo con el parcelario existente.

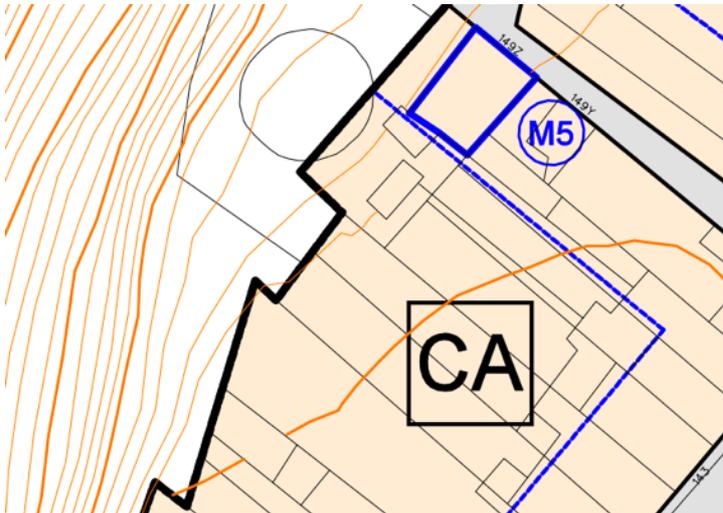
En segundo lugar, se propone una reordenación de volúmenes, de tal modo que se reduciría la edificabilidad permitida por las NN.SS. alrededor del molino existente catalogado, aumentando la edificabilidad fuera de la profundidad edificatoria de los 14 metros.

La presente propuesta va encaminada a facilitar la conservación y reutilización del molino existente de forma compatible con la protección integral del mismo de tal modo que se conserve la tipología, volumetría e imagen del molino original.

4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

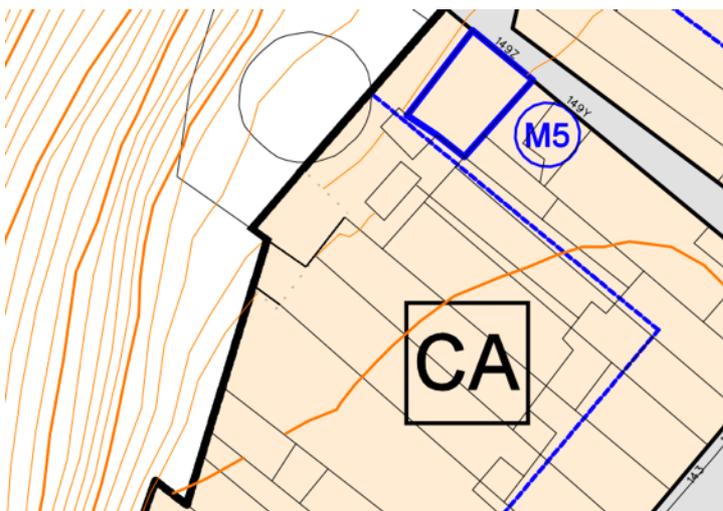
4.1 Modificación puntual delimitación suelo urbano

Por un lado, se propone modificar el límite del suelo urbano en la parcela donde se sitúa el molino de Can Moreau, con referencia catastral 0852001ED0905S0000GZ de forma que se elimine un retranqueo en la delimitación actual que deja fuera del límite de suelo urbano el fondo de la parcela. Es justo en ese retranqueo donde existe una edificación anterior a las NNSS adosada a las parcelas de suelo urbano colindantes y que con la delimitación actual queda fuera de suelo urbano.



Zonificación suelo urbano actual.

Se propone continuar el trazado de la línea de límite de suelo urbano eliminado el quiebro existente hasta el fondo de la parcela.



Propuesta nueva zonificación.

4.2 Reordenación volúmenes

Las vigentes normas subsidiarias establecen para la zona calificada CA, Casco Antiguo, una edificación entre medianeras alineada a vial con una profundidad edificable máxima de 14m en la calle Creu.

Más allá de la profundidad edificable se permite construir una superficie máxima del 30% de la superficie de la parcela situada fuera de la franja edificable.

Se propone, por un lado, reducir la edificabilidad permitida dentro de la profundidad edificable de los 14 metros y por otro lado aumentar la edificabilidad en la zona de la parcela fuera de la profundidad edificatoria.

Las superficies edificables son las siguientes:

Normativa Actual NNSS

Planta Baja (Dentro profundidad edificable):	213,90 m2
Planta Baja (Fuera profundidad edificable):	35,12 m2
Planta Baja Existente Molino:	112,39 m2
TOTAL PB:	361,41 m2

Planta Piso (Dentro profundidad edificable):	218,34 m2
Planta Piso Existente Molino:	17,09 m2
TOTAL PP:	235,43 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD: 596,84 m2

Propuesta

Planta Baja (Dentro profundidad edificable):	144,53 m2
Planta Baja (Fuera profundidad edificable):	114,17 m2
Planta Baja Existente Molino:	112,39 m2
TOTAL PB:	371,09 m2

Planta Piso (Dentro profundidad edificable):	82,24 m2
Planta Piso Existente Molino:	17,09 m2
TOTAL PP:	99,33 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD: 470,42 m2

La edificabilidad resultante con la propuesta planteada supone una reducción de 126,42 m2 respecto de la edificabilidad actual. **Eso supone una reducción del 21,18 %.**

5 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La delimitación actual del suelo urbano de Llubí hace un retranqueo en la parcela donde se sitúa el molino de Can Moreau, con referencia catastral 0852001ED0905S0000GZ con la aparente intención de adaptarse al fondo de la parcela, pero al haberse basado en una cartografía poco precisa e incorrecta en cuanto al parcelario la línea se quiebra en un punto que no se corresponde ni con el límite de parcela ni con ningún elemento físico existente.

Ese retranqueo deja además fuera del suelo urbano una edificación existente anterior a la NNSS de Llubí situada al fondo de parcela y adosada a las medianeras de las parcelas de suelo urbano colindantes.

Consideramos por lo tanto adecuado y justificado eliminar ese retranqueo en el límite de suelo urbano que parece debido a un error en el plano del parcelario que a la voluntad de dejar fuera del suelo urbano una edificación existente anterior a las NNSS de Llubí.

Por otro lado, en la parcela se sitúa un molino con vivienda catalogado. Con el objetivo de facilitar la conservación y reutilización del edificio y mantener su estructura conservando la tipología, volumetría e imagen consideramos que esto es únicamente factible y viable si se posibilita la ampliación del edificio para su adecuación a las necesidades actuales de una vivienda que cumpla con las exigencias de habitabilidad de la normativa vigente.

Para facilitar una ampliación con entidad suficiente para su uso como vivienda que a la vez sea lo más respetuosa posible con el molino existente se propone limitar la edificabilidad de la parcela dentro de la profundidad edificable y compensar la pérdida de edificabilidad con un aumento de la superficie edificable en la zona de parcela situada fuera de la franja edificable del actual 30% a un 65%.

La zona de parcela situada fuera de la franja edificable linda con el fondo de parcela de los solares colindantes y con edificaciones adosadas al muro medianero, por lo que la propuesta de aumentar la edificabilidad en planta baja en esa zona de la parcela no perjudica a las parcelas colindantes.

Por todo lo expuesto anteriormente consideramos justificada la modificación propuesta que posibilitará y hará viable la rehabilitación integral del molino conservando al máximo su tipología, volumetría e imagen conforme a las prescripciones del catálogo y sin perjudicar a las parcelas colindantes.

Se propone la presente modificación y se solicita al ayuntamiento de Llubí la tramitación de la correspondiente modificación puntual conforme al artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB n. 160, de 29.12.17) y artículo 171 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo (RLOUSM).

6 DOCUMENTOS ANEXOS

Se presenta la siguiente documentación anexa para una mejor comprensión de la propuesta realizada:

- Plano I.01 INF-02.1
- Plano I.02 Edificabilidad. NNSS vigentes
- Plano P.01 INF-02.2
- Plano P.02 Edificabilidad. Ordenación Propuesta

Inca, Mayo de 2024



Anselmo Català Mayol
arquitecto