



Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)

MODIFICACIÓ Nº 2 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE SON SERVERA: REDEFINICIONS DE LES ALINEACIONS DE LES ZONES INTENSIVES C I D.

ÍNDEX

- 1. Memòria.**
 - Antecedents i justificació.
 - Proposta.
- 2. Compliment de la Llei 11/2006 d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques.**
- 3. Estudi econòmic i financer.**
- 4. Compliment de l'article 174 de La LOUS Mallorca.**
- 5. Plànols de la modificació.**

1. MEMÒRIA.

ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ

El 28 de març de 2.014 (BOIB nº 51 de 15 d'abril de 2.014), per part de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric (CIOTUPH) s'aprova definitivament la Revisió de Normes Subsidiàries de planejament del terme Municipal de Son Servera.

Dins el que preveu aquesta revisió de NS com a zones urbanes Intensives C i D del nucli de Son Servera, l'anterior planejament (NS'1987) qualificava aquests terrenys com a zones Intensives o Semi-Intensives diverses, establint una separació o llindar a Alineació de vial de 3,00 ml obligatòria, ja fos perquè estava grafiada al plànol d'ordenació del nucli (fulla n.º 08), ja fos perquè estava com a previsió de separació a l'alineació obligatòria al quadre normatiu (cas de la zona Intensiva E de les NS del 1987).

En canvi, la revisió de normes subsidiàries 2014, entre d'altres, en aquestes zones urbanes Intensives C i D del nucli de Son Servera, es preveu aquesta reculada o separació a l'alineació de vial a la documentació gràfica (plànols 5.1 i 5.2 d'ordenació) en molt pocs casos, havent rellevants disconformitats i separacions que no s'han tingut en compte, de manera que les noves llicències d'obres que es poguessin atorgar amb la nova ordenació, podria distorsionar el que precisament és la intenció d'ambdues normatives (1987 i 2014) i que no és un altre que l'ordenació a vial contínua.

PROPOSTA

Per tant, amb la intenció de mantenir la tipologia d'edificacions i alineacions existents dins el nucli de Son Servera per aquestes zones Intensives C i D, es PROPOSA la modificació de la documentació gràfica d'ordenació del nucli de Son Servera (plànols 5.1 i 5.2 d'ordenació) amb la única finalitat d'adaptar les alineacions a la realitat existent de les edificacions en cada illeta, segons el planejament anterior, i mantenir una alineació contínua entre les edificacions existents i les edificacions d'obra nova, de manera que es modifiquen a la documentació gràfica les alineacions que necessiten aquest canvi, que si bé és menor en la seva execució planificadora, té la seva rellevància en la tipologia i aspecte visual del nucli urbà.

Així doncs, es podrà aplicar l'alineació del plànol amb la intenció planificadora i de desenvolupament edificatori dels darrers anys, donat que a la documentació escrita (articles 6.3.4. i 6.4.4. de condicions de l'edificació) de les normes urbanístiques ja deixa clar que la «*Separació a límits: No es permeten, excepte en alineacions reculades grafiades en els plànols, en què és obligatòria*», de manera que no és necessària la modificació de l'articulat de les normes urbanístics.

Per tant, no s'entén necessari la modificació dels articles, encara que siguin de les mateixes zones C i D, precisament perquè les zones, en el seu articulat, deriven cap a una tipologia d'alineació, contínua i entre mitgeres, i per tant, deixen entreveure que la intenció del planejament vigent no era desvirtuar aquestes alineacions existents amb tipologia d'illeta amb alineació contínua i el que es pretén ajustar, són les alineacions i preexistències, perquè així vagin en la mateixa sintonia.

2. COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES.

El punt 4 addicionat per la Llei 6/2009 al grup 1 de l'annex III de la Llei 11/2006, estableix que *"en tot cas, es considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient i, per tant, no se subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica les modificacions menors de plans d'aquest grup que tinguin com a objecte exclusiu alguna de las finalitats expressades a continuació:*

- a) Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.*
- b) Disminució de l'alçària màxima de les edificacions.*
- c) Canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.*
- d) Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti terrenys classificats com a sòl rústic.*
- e) Augment de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.*
- f) Canvis de la classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-los en sòl rústic.*
- g) Implementació o extensió de mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrats del patrimoni històric, incloent-hi les modificacions dels catàlegs de protecció del patrimoni històric, dels plans d'ordenació dels recursos naturals i dels plans rectors d'ús i gestió.*
- h) Establiment o modificació dels índexs d'ús turístic o residencial sempre que suposin disminució de la capacitat de població.*
- i) Modificació de delimitació de l'àmbit de polígons o unitats d'actuació i canvi de sistema d'actuació."*

En els plànols que formen la documentació gràfica d'aquesta modificació, principalment al plànol de justificació i assenyalament de les alineacions modificades, queda clar que les modificacions proposades d'alineacions, el que suposen, en tot cas, és una poc rellevant disminució d'edificabilitat, però existent en tot cas, sense suposar en cap cas, altre modificació que no sigui adaptar-se a la tipologia urbanística existent a cada illeta i, per tant, aquesta modificació es pot incloure en l'apartat a) anterior, per la qual cosa no s'han de subjectar als procediments d'avaluació ambiental estratègica, en el ben entès que aquestes noves alineacions no tenen cap repercussió ambiental i, en tot cas, una petita disminució d'edificabilitat pel que suposa la reducció del rectangle edificatori i la seva profunditat edificable, pel que significa la reducció dels costats dels mateixos. En qualsevol cas, cal afirmar-ho, sempre poc rellevant, encara que existent.

S'adjunta el quadre justificatiu de la minoració d'edificabilitats possibles en Illetes afectades per la modificació (veure justificació gràfica en plànol informatiu):

Superfícies edificables estimades per planta a cada illeta afectada

Illeta Cadastral	Edifici actual (m2)	Edifici proposta (m2)
11562	3.308m2	2.941m2
12569	1.854m2	1.716m2
11565	1.656m2	1.584m2
11571	1.074m2	928m2
10565	1.666m2	1.117m2
10564	1.579m2	1.019m2
11555	4.061m2	3.695m2
14554	1.179m2	962m2
13571	2.965m2	2.698m2
13567	3.023m2	2.382m2
12574	2.085m2	1.814m2
13577	5.382m2.	4.901m2
13581	1.709m2	1.458m2
12578	7.782m2	6.564m2
12585	2.429m2	2.108m2
12593	4.197m2	4.188m2
11584	4.165m2	3.809m2
11597-1	3.332m2	2.937m2
11597-2	1.589m2	1.589m2
11597-3	5.490m2	4.839m2
TOTAL	60.525m2	53.249m2

Per tant, la superfície minorada per planta en totes les illetes afectades per la modificació suposa $60.525\text{m}^2 - 53.249\text{m}^2 = 7.276\text{m}^2$, fet que justifica la innecessarietat de la tramitació ambiental d'acord a la justificació anterior.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

Aquesta modificació de planejament no té cap repercussió dins l'estudi econòmic i financer ni a la memòria de sostenibilitat econòmica de les normes subsidiàries, en tant no modifica cap dels seus punts, donat que es tracta de un reajustament d'alineacions en sòl lucratiu no subjectes a cap actuació de transformació, ni a afecta directament a l'execució econòmica del planejament i, per tant, no té cap impacte a la hisenda local.

Així doncs, no és necessària cap modificació de l'estudi econòmic i financer ni de la memòria de sostenibilitat econòmica vigents de les normes subsidiàries de Son Servera.

4. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 174 DE LA LOUS MALLORCA.

«Identificació de les persones titulars de finques afectades per determinades modificacions».

L'article 174 del Reglament per a Mallorca de la Llei d'ordenació i ús del Sòl de la CAIB, prescriu:

«Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.», que es refereix al desenvolupament de l'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local.

Aquesta modificació en cap cas suposa increment de paràmetres d'edificabilitat ni augment de densitats (en tot cas, una disminució poc rellevant i sense que es tracti de la intenció real de la modificació o adaptació a la tipologia de la proposta) ni suposa cap modificació d'usos del sòl, ja que es mantenen els usos existents de les qualificacions que es «redelimiten» en la documentació gràfica. No es modifica la normativa de les normes urbanístiques, és únicament una modificació gràfica de les alineacions per a adaptar-se a la realitat.

Per tant, s'entén que aquesta modificació no està sotmesa a les previsions de l'article 174 del Reglament per a Mallorca de la Llei d'ordenació i ús del Sòl de la CAIB, i es pot, per tant, tramitar com a modificació de planejament ordinària.

5. PLÀNOLS.

Informació:

- A títol informatiu, es redacta un plànol a on s'indiquen les «Alineacions modificades».

Ordenació:

Respecte de la revisió de planejament vigent, es modifiquen els plànols d'Ordenació del nucli de Son Servera:

1. Plànol 5-1 d'ordenació del nucli de Son Servera.
2. Plànol 5-2 d'ordenació del nucli de Son Servera.

Son Servera, a 29 de març de 2016.

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.