

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SON SERVERA

10660 *Propuesta de modificación núm. 2 de las NS de planeamiento del TM de Son Servera: redefiniciones de las alineaciones de las zonas intensivas C y D*

El Pleno de Ayuntamiento de Son Servera adoptó en sesión plenaria de 21 de julio de 2016 el acuerdo de aprobar con carácter definitivo la modificación puntual de las NNSS que a continuación se relaciona:

MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SON SERVERA: redefiniciones DE LAS ALINEACIONES DE LAS ZONAS INTENSIVAS C Y D.

ÍNDICE

1. Memoria.
 - Antecedentes y justificación.
 - Propuesta.
2. Cumplimiento de la Ley 11/2006 de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas.
3. Estudio económico y financiero.
4. Cumplimiento del artículo 174 de la Lousã Mallorca.
5. Planos de la modificación.

1. MEMORIA.

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El 28 de marzo de 2014 (BOIB nº 51 de 15 de abril de 2014), por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico (CIOTUPH) aprueba definitivamente la Revisión de Normas Subsidiarias de planeamiento del término Municipal de Son Servera.

Dentro de lo que prevé esta revisión de NS como zonas urbanas Intensivas C y D del núcleo de Son Servera, el anterior planeamiento (NS'1987) calificaba estos terrenos como zonas Intensivas o Semi-Intensivas diversas, estableciendo una separación o umbral a Alineación de vial de 3,00 ml obligatoria, ya fuera porque estaba grafiada en el plano de ordenación del núcleo (hoja n.º 08), ya fuera porque estaba como previsión de separación a la alineación obligatoria al cuadro normativo (caso de la zona Intensiva Y de las NS del 1987).

En cambio, la revisión de normas subsidiarias 2014, entre otros, en estas zonas urbanas Intensivos C y D del núcleo de Son Servera, se prevé este retroceso o separación a la alineación de vial en la documentación gráfica (planos 5.1 y 5.2 de ordenación) en muy pocos casos, habiendo relevantes disconformidades y separaciones que no se han tenido en cuenta, por lo que las nuevas licencias de obras que se pudieran otorgar con la nueva ordenación, podría distorsionar lo que precisamente es la intención de ambas normativas (1987 y 2014) y que no es otro que la ordenación vial continua.

PROPUESTA

Por tanto, con la intención de mantener la tipología de edificaciones y alineaciones existentes dentro del núcleo de Son Servera por estas zonas Intensivas C y D, se PROPONE la modificación de la documentación gráfica de ordenación del núcleo de Son Servera (planos 5.1 y 5.2 de ordenación) con la única finalidad de adaptar las alineaciones a la realidad existente de las edificaciones en cada manzana, según el planeamiento anterior, y mantener una alineación continua entre las edificaciones existentes y las edificaciones de obra nueva, de modo que se modifican en la documentación gráfica las alineaciones que necesitan este cambio, que si bien es menor en su ejecución planificadora, tiene su relevancia en la tipología y aspecto visual del casco urbano.

Así pues, se podrá aplicar la alineación del plano con la intención planificadora y de desarrollo edificatorio de los últimos años, dado que en la documentación escrita (artículos 6.3.4. Y 6.4.4. De condiciones de la edificación) de las normas urbanísticas ya deja claro que la «Separación a límites: no se permiten, excepto en alineaciones retranqueos grafiadas en los planos, en los que es obligatoria», por lo que no es necesaria la modificación del articulado de las normas urbanísticas.

Por tanto, no se entiende necesario la modificación de los artículos, aunque sean de las mismas zonas C y D, precisamente porque las zonas, en su articulado, derivan hacia una tipología de alineación, continua y entre medianeras, y por tanto, dejan entrever que la intención del



planeamiento vigente no era desvirtuar estas alineaciones existentes con tipología de manzana con alineación continua y lo que se pretende ajustar, son las alineaciones y preexistencias, para que así vayan en la misma sintonía.

2. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 11/2006 DE EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL Y EVALUACIONES AMBIENTALES ESTRATÉGICAS.

El punto 4 adicionado por la Ley 6/2009 al grupo 1 del anexo III de la Ley 11/2006, establece que "en todo caso, se considera que no tienen efectos significativos en el medio ambiente y, por tanto, no se sujetan a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica las modificaciones menores de planes de este grupo que tengan como objeto exclusivo alguna de las finalidades expresadas a continuación:

- a) Disminución de coeficientes de edificabilidad o de porcentajes de ocupación de las edificaciones.
- b) Disminución de la altura máxima de las edificaciones.
- c) Cambio de usos plurifamiliares a unifamiliares.
- d) Aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamiento, espacios libres públicos o infraestructuras, siempre que este cambio de calificación o clasificación no afecte terrenos clasificados como suelo rústico.
- e) Aumento de la superficie de la parcela mínima para poder construir o implantar un uso urbanístico.
- f) Cambios de la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización con el fin de reconvertirlos en suelo rústico.
- g) Implementación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, del suelo rústico o de los bienes integrados del patrimonio histórico, incluyendo las modificaciones de los catálogos de protección del patrimonio histórico, los planes de ordenación de los recursos naturales y de los planes rectores de uso y gestión.
- h) Establecimiento o modificación de los índices de uso turístico o residencial siempre que supongan disminución de la capacidad de población.
- e) Modificación de delimitación del ámbito de poligamia o unidades de actuación y cambio de sistema de actuación. "

En los planos que forman la documentación gráfica de esta modificación, principalmente en el plano de justificación y señalamiento de las alineaciones modificadas, queda claro que las modificaciones propuestas de alineaciones, lo que suponen, en todo caso, es una poco relevante disminución de edificabilidad, pero existente en todo caso, sin suponer en ningún caso, otra modificación que no sea adaptarse a la tipología urbanística existente en cada manzana y, por tanto, esta modificación se puede incluir en el apartado a) anterior, para la lo que no se sujetarán a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, en el bien entendido que estas nuevas alineaciones no tienen ninguna repercusión ambiental y, en todo caso, una pequeña disminución de edificabilidad por lo que supone la reducción del rectángulo edificatorio y su profundidad edificable, por lo que significa la reducción de los lados de los mismos. En cualquier caso, hay que afirmarlo, siempre poco relevante, aunque existente.

Se adjunta el cuadro justificativo de la minoración de edificabilidades posibles en Illetes afectadas por la modificación (ver justificación gráfica en plano informativo):

Superficies edificables estimadas por planta cada manzana afectada

Isleta Catastral	Edificio actual (m2)	Edificio propuesta (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





Isleta Catastral	Edificio actual (m2)	Edificio propuesta (m2)
11597-3	5.490m2	4.839m2
TOTAL	60.525m2	53.249m2

Por tanto, la superficie minorada por planta en todas las manzanas afectadas por la modificación supone $60.525\text{m}^2 - 53.249\text{m}^2 = 7.276\text{m}^2$, lo que justifica la innecesidad de la tramitación ambiental de acuerdo a la justificación anterior.

3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Esta modificación de planeamiento no tiene ninguna repercusión en el estudio económico y financiero ni en la memoria de sostenibilidad económica de las normas subsidiarias, en tanto no modifica ninguno de sus puntos, dado que se trata de un reajuste de alineaciones en suelo lucrativo no sujetos a ninguna actuación de transformación, ni a afecta directamente a la ejecución económica del planeamiento y, por tanto, no tiene ningún impacto en la hacienda local.

Así pues, no es necesaria ninguna modificación del estudio económico y financiero ni de la memoria de sostenibilidad económica vigentes de las normas subsidiarias de Son Servera.

4. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 174 DE LA LOUS MALLORCA.

«Identificación de las personas titulares de fincas afectadas por determinadas modificaciones».

El artículo 174 del Reglamento para Mallorca de la Ley de ordenación y uso del Suelo de la CAIB, prescribe:

«Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirectamente o directa, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, tienen que incorporar al expediente que se tramita, en los apartados correspondientes de la memoria informativa, la identidad de todas las personas propietarias 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 las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.», que se refiere al desarrollo del artículo 70.ter.3 de la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local.

Esta modificación en ningún caso supone incremento de parámetros de edificabilidad ni aumento de densidades (en todo caso, una disminución poco relevante y sin que se trate de la intención real de la modificación o adaptación a la tipología de la propuesta) ni supone ninguna modificación de usos del suelo, ya que se mantienen los usos existentes de las calificaciones que se «redelimitan» en la documentación gráfica. No se modifica la normativa de las normas urbanísticas, es únicamente una modificación gráfica de las alineaciones para adaptarse a la realidad.

Por tanto, se entiende que esta modificación no está sometida a las previsiones del artículo 174 del Reglamento para Mallorca de la Ley de ordenación y uso del Suelo de la CAIB, y se puede, por tanto, tramitar como modificación de planeamiento ordinaria.

5. PLANOS.

Información: A título informativo, se redacta un plano donde se indican las «Alineaciones modificadas».

Ordenación: Respecto de la revisión de planeamiento vigente, se modifican los planos de Ordenación del núcleo de Son Servera:

1. Plano 5-1 de ordenación del núcleo de Son Servera.
2. Plano 5-2 de ordenación del núcleo de Son Servera.

Son Servera, a 29 de març de 2016
Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte, **Arquitecte**

En contra del presente acuerdo cabe recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ en el plazo de 2 meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Son Servera, 20 de setembre de 2016

La Batlessa
Natalia Troya Isern

