

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SENCELLES

755 *Aprovació definitiva del projecte de Modificació de la Delimitació de la Unitat d' Actuació UAC2 del Nucli Urbà de Sencelles*

Al BOIB núm. 135 d'1 d'octubre de 2013, es va fer pública l'aprovació definitiva acordada pel Ple de l'Ajuntament de Sencelles en Sessió Ordinària de 9 de juliol de 2013, del projecte de Modificació de la Delimitació de la Unitat d'Actuació UAC2 del Nucli Urbà de Sencelles, per a la divisió en dues Unitats d'Actuació UAC2a i UAC2b, segon les NNSS del T. M. de Sencelles i d'acord amb el projecte redactat per l'Arquitecte Sr. Josep Antoni Aguiló Oliver, una vegada superat el període d'exposició pública sense que se n'haguessin presentat ni al·legacions ni suggeriments.

Atès que a l'esmentada publicació no s'hi 'adjuntà la memòria i planimetria corresponents, com és preceptiu, es reitera aquest anunci amb la corresponent documentació adjunta.

Sencelles, 16 de gener de 2014

EL BATLE,
Bartomeu Morro Oliver

MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UAC-2- DEL NUCLI URBÀ DE SENCELLES PER A LA DIVISIÓ EN DOS UNITATS D'ACTUACIÓ UAC-2.a- i UAC-2.b-, SEGONS LES NNSS DE T.M. DE SENCELLES.

DOCUMENTACIÓ ESCRITA.

Emplaçament	Carrer des Galls i Carrer dels Molins.
Promotor	Ajuntament de Sencelles.
Data	Desembre del 2012.



MEMÒRIA URBANÍSTICA

INDEX

- 1.- ANTECEDENTS.
- 2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.
- 3.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA. PROPOSTA.
- 4.- FITXES DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ.

ESTAT ACTUAL:

1. Fitxa de la Unitat d'actuació UAC -2-.

PROPOSTA:

1. Fitxa de la Unitat d'actuació UAC -2.a-.
2. Fitxa de la Unitat d'actuació UAC -2.b-.

- 5.- NO SUBJECCIÓ A TRAMITACIÓ AMBIENTAL.

RELACIÓ DE PLÀNOLS.

1. **Plànol de parcel·les cadastrals afectades**, amb identificació de les parcel·les, superfícies i propietats afectades, tot superposat damunt les UA proposades. E 1:200.
2. **Estat actual de la unitat d'actuació UAC-2-**, a on s'identifica l'àmbit de la UA vigent i la cessió de vial obligatòria. E 1:1.000.
3. **Plànol d'Estat actual de les NS**, d'acord a la part afectada, amb delimitació vigent de la UA. E 1:1.000.
4. **Plànol de proposta de les NS**, d'acord a la part afectada, amb delimitació proposada de la UA. E 1:1.000.

1.- ANTECEDENTS

En data de 16 de març de 2.005, el BOIB n° 32 publica “l'aprovació definitiva de les NNSS de planejament de Sencelles”.

Dins el sòl urbà d'aquestes Normes Subsidiàries, es va preveure la Unitat d'Actuació UAC-2- del nucli urbà de Sencelles, incloent un àmbit de superfície total d'actuació de 4.074m2 i amb la fitxa de desenvolupament següent:



UAC-2-.

- a/ SUPERFICIE: 4.704m2.
- b/ TERRENOS DESTINADOS A USO Y DOMINIO PÚBLICO: Viales 700m2.
- c/ TERRENO DE USO LUCRATIVO: 4.004 m2.
- d/ ORDENANZAS APLICABLES: Casco Antiguo.
- e/ SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
- f/ INICIATIVA: Privada.
- g/ DESARROLLO: Estudio de Detalle.

La unitat d'actuació té com a finalitat principal la dotació del vial públic de 700m2 que perllongaria l'actual carrer des Gall fins a la perpendicular del carrer des Molins, millorant així, la funcionalitat interna del nucli.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

D'ençà de l'aprovació de les NNSS fins al moment actual, l'Ajuntament ha pogut constatar la dificultat de gestió que suposa dur a terme aquesta unitat amb la delimitació actual i pel sistema previst – compensació –, per la falta d'acord entre els propietaris del sòl.

En aquest sentit, i donat que l'únic objectiu de la unitat és que els propietaris afectats cedeixin i executin la part del vial corresponent amb la façana de les seves parcel·les resultants, urbanes i lucratives, l'Ajuntament opta per dividir en dos àmbits de gestió la unitat actual (UAC-2-), de manera que, de manera independent, els propietaris que així ho desitgin, puguin dur endavant el desenvolupament de la part del vial que els afecta, aconseguint així els objectius municipals, d'acord al sistema establert, d'una manera més àgil, i sense tenir que arribar a demanar l'acord entre les distintes propietats.

3.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA. PROPOSTA.

Es proposa, doncs, la modificació de l'àmbit de la UAC-2-de les NNSS de Sencelles, de manera que l'àmbit inicial quedi subdividit en dos àmbits UAC-2.a- i UAC-2.b- que mantinguin totes les característiques urbanístiques de la unitat d'actuació original amb la diferència de ser dividida en dues fases de gestió per compensació, com així preveu la norma urbanística municipal.

Es reajusten tots els límits d'acord a la nova i més detallada topografia i amb la intenció d'ajustar els límits de les noves unitats a les parcel·les o/o propietats de manera que es faci més simplificada la gestió dels àmbits. A la vegada que s'exclou una edificació existent ja urbana, s'inclou més clarament la servitud de pas a la UAC-2.b-, part de darrera del vial central- que ajuda a resoldre tota la funcionalitat de l'àmbit i millora els accessos de la unitat.

Manteniment de les característiques de la UA.

Es mantenen totes les característiques de la unitat d'actuació original, segon el següent:

- No existeix necessitat d'equidistribució. A la present unitat no es tracta que hi hagi una justa distribució dels beneficis i càrregues, simplement es tracta que cada propietari cedeixi i executi la part del vial corresponent amb la façana de la seva parcel·la urbana lucrativa, de manera que es pretén aconseguir dotar d'accés rodat les parcel·les urbanes.
- No existeix cap equipament o espai lliure que s'hagi de cedir. Només es tracta de l'obertura d'un vial públic.
- Ateses les dues consideracions anteriors, resulta que l'execució conjunta de la unitat no té cap element que la faci imprescindible, ni origina cap perjudici als propietaris afectats i integrats dins la unitat.



Canvis que es produiran.

Únicament, divisió en dos àmbits de la UAC-2- original, fixant dues fases o noves unitats en l'execució de la unitat.

Els nous àmbits de la UAC-2.a- i UAC-2.b-, es grafien als plànols de proposta d'aquest document.

Procediment per a la modificació de la UA i divisió en dues.

El procediment per a la tramitació d'aquesta modificació, s'entén que entra dins les possibilitats previstes en l'article 14 del *Decret llei 2/2012 de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible*, titulat *Delimitació de polígons i unitats d'actuació i fixació del sistema de gestió urbanística*, i en el que es preveu que l'organisme municipal pot modificar i fer-ne la primera delimitació d'àmbits d'unitats d'actuació com la de referència, d'acord al tràmit reduït que estableix el referit article.

Memòria econòmica.

En tant que es manté el sistema de compensació i que no es modifiquen les càrregues i beneficis globals de la unitat, s'entén que no es necessari la modificació o revisió de l'estudi econòmic i finançer previst, tot i afegint que, amés, totes les càrregues són per a la promoció privada.

4.- FITXES DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ.

ESTAT ACTUAL

Fitxa de la Unitat d'actuació UAC -2-.

UAC-2-.

- a/ SUPERFICIE: 4.704m2.
- b/ TERRENOS DESTINADOS A USO Y DOMINIO PÚBLICO: Viales 700m2.
- c/ TERRENO DE USO LUCRATIVO: 4.004 m2.
- d/ ORDENANZAS APLICABLES: Casco Antiguo.
- e/ SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
- f/ INICIATIVA: Privada.
- g/ DESARROLLO: Estudio de Detalle.

Cal reflectir que, de l'estudi detallat de l'àmbit original de la UA, resulten unes superfícies distintes de les superfícies previstes en les NS de Sencelles, però que són les reals, estudiades i delimitades a través de topografia real i que, en cap cas, minven ni modifiquen les previsions urbanístiques de les normes, principalment en el que es refereix a les dotacions públiques que suposa el vial de cessió, ja que aquest manté les mateixes alineacions i ample de les NS vigents, és a dir, manté el mateix dibuix i cotes mínimes de la cessió obligatòria de vials.

Així doncs, l'estat actual real de les NS vigents, s'han d'entendre, com així es pot comprovar a la documentació gràfica d'aquest document, el següent:



UAC-2.-

- a/ SUPERFICIE: 4.335,85m2.
- b/ TERRENOS DESTINADOS A USO Y DOMINIO PÚBLICO: Viales 1.238,87m2.
- c/ TERRENO DE USO LUCRATIVO: 3.096,98 m2.
- d/ ORDENANZAS APLICABLES: Casco Antiguo.
- e/ SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
- f/ INICIATIVA: Privada.
- g/ DESARROLLO: Estudio de Detalle.

És aquest replanteig real i detallat de les superfícies, sense modificar cap aspecte urbanístic contemplat a les NS vigents, el que permetrà una correcta gestió i posterior desenvolupament i urbanització de la dotació prevista, en els projecte de compensació o reparcel·lació i d'urbanització posteriors.

PROPOSTA

Fitxa de la Unitat d'actuació UAC -2.a.-

UAC-2.a.-

- a/ SUPERFICIE: 537,20 m2.
- b/ TERRENOS DESTINADOS A USO Y DOMINIO PÚBLICO: Viales 99,65m2.
- c/ TERRENO DE USO LUCRATIVO: 437,55 m2.
- d/ ORDENANZAS APLICABLES: Casco Antiguo.
- e/ SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
- f/ INICIATIVA: Privada.
- g/ DESARROLLO: Estudio de Detalle.

Fitxa de la Unitat d'actuació UAC -2.b.-

UAC-2.b.-

- a/ SUPERFICIE: 3.798,65 m2.
- b/ TERRENOS DESTINADOS A USO Y DOMINIO PÚBLICO: Viales 1.139,22 m2.
- c/ TERRENO DE USO LUCRATIVO: 2.659,43 m2.
- d/ ORDENANZAS APLICABLES: Casco Antiguo.
- e/ SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
- f/ INICIATIVA: Privada.



g/ DESARROLLO: Estudio de Detalle.

CONCLUSIÓ

Com es pot observar, la nova proposta de divisió d'unitat d'actuació en dues unitats, sense modificar el perímetre inicial ni cap de les previsions urbanístiques de les NS, no modifica ni superfície ni les previsions de la unitat original, i per tant coincideix el seu desenvolupament futur, d'acord al següent quadre:

	Superfície	Vial	Lucratiu
UAC-2-	4.335,85m2	1.238,87m2	3.096,98m2
UAC-2.a-	537,20m2	99,65m2	437,55m2
UAC-2.b-	3.798,65m2	1.139,22m2	2.659,43m2
TOTAL a+b	4.335,85m2	1.238,87m2	3.096,98m2

Per tant, s'entén que aquest modificació entra dins les previsions de l'article 14 de del *Decret Llei 2/2012 de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible*, podent-se acollir, doncs, a la tramitació prevista en el mateix.

5.- NO SUBJECCIÓ A TRAMITACIÓ AMBIENTAL.

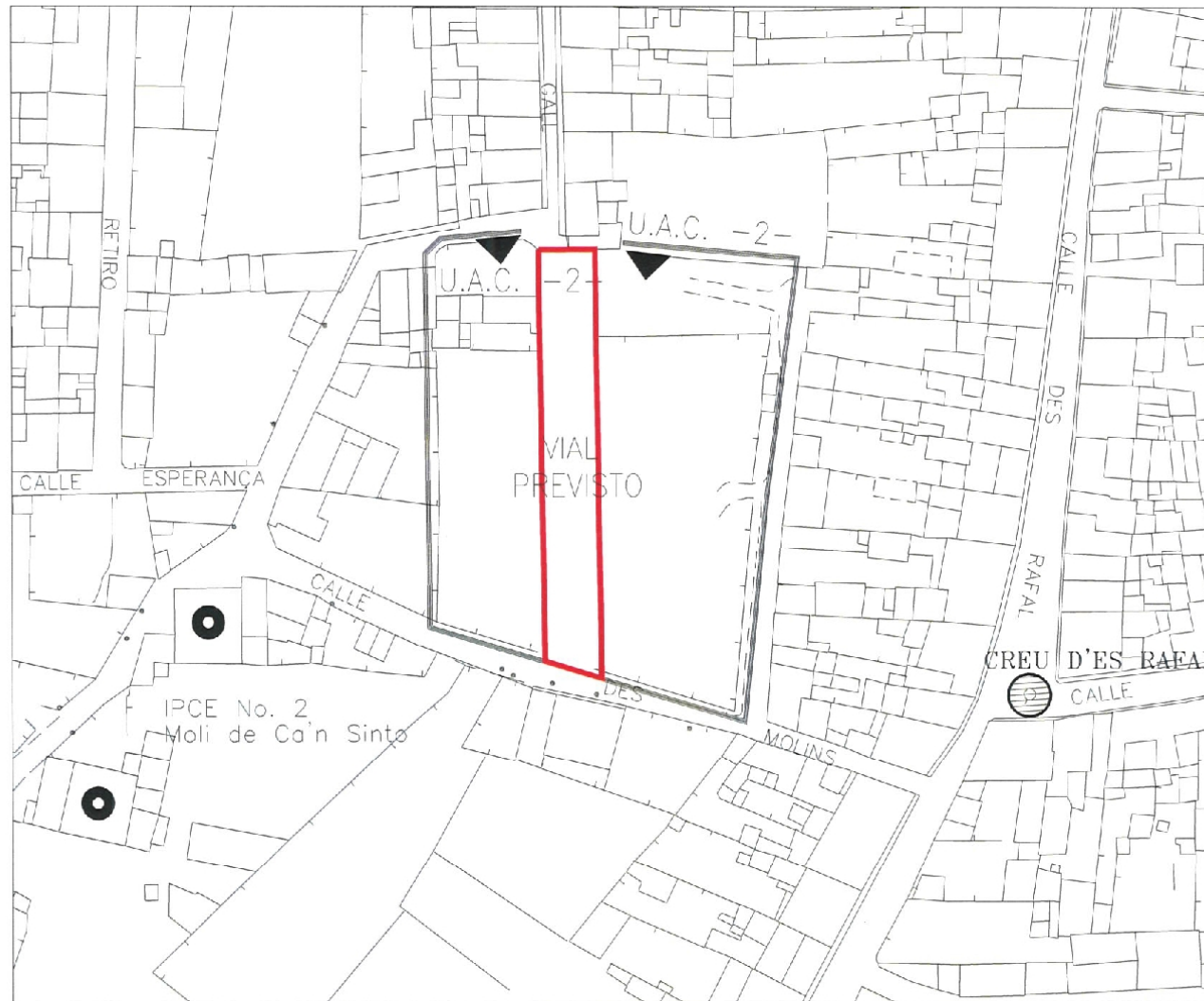
D'acord a l'excepció i) del punt 4), del grup 1 de l'Anex III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions de impacte ambiental i avaluacions estratègiques de les Illes Balears, afegit en la modificació de dita Llei pel Decret Llei 3/2009 de 29 de maig de mesures ambientals per a impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears, que diu que "...es considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient i, per tant, no es subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègiques... i) Modificació de delimitació de l'àmbit de polígons o unitats d'actuació i canvi de sistema de actuació", s'entén que la modificació proposada no està subjecte al procediment ambiental.

.....

El tècnic redactor, Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.

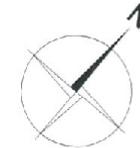






MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UAG-2 DEL NUCLI URBÀ DE SENCELLES PER A LA DIVISIÓ EN DOS UNITATS D'ACTUACIÓ UAG-2a I UAG-2b, SEGONS LES LÍMITS DE T.M. DE SENCELLES	
EMPLACAMENT	CARRER DES DALLS I CARRER DES MOLINS
PROPOSICIÓ	AJUNTAMENT DE SENCELLES
PLANS	ESTAT ACTUAL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UAG-2
ESCALA	1:1000
DATA	MAIG 2013





MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTIVACIÓ
UAC-2- DEL NUCLI URBÀ DE BENEJESS PER A LA CREU EN
DOS UNITATS D'ACTIVACIÓ UAC-2-1 I UAC-2-2 SEGONS LES
NOMS DE T.M. DE BENEJESS

EMPLAÇAMENT	CARRER DES GALLS I CARRER DES MOLINS
PROJECCIÓ	AJUNTAMENT DE BENEJESS
PLANO	ESTAT ACTUAL DE LES NITIS
ESCALA	1:1000
DATA	MARÇ 1942

03



