

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SENCELLES

755 *Aprobación Definitiva del proyecto de Modificación de la Delimitación de la Unidad de Actuación UAC2 del Núcleo Urbano de Sencelles*

En el BOIB num. 135, de 1 de octubre de 2013, se hizo pública la aprobación definitiva acordada por el Pleno del Ayuntamiento de Sencelles en Sesión Ordinaria de 9 de julio de 2013, del proyecto de Modificación de la Delimitación de la Unidad de Actuación UAC2 del Núcleo Urbano de Sencelles, para la división en dos Unidades de Actuación UAC2a y UAC2b, según las NNSS del T. M. de Sencelles y de acuerdo con el proyecto redactado por el Arquitecto Sr. Josep Antoni Aguiló Oliver, una vez se hubo superado el período de exposición pública sin que se hubieran presentado ni alegaciones ni sugerencias.

Puesto que en la citada publicación no se adjuntaron ni la memoria ni la planimetría correspondientes, como es preceptivo, se reitera este anuncio con la correspondiente documentación adjunta.

Sencelles, 16 de enero de 2014.

EL ALCALDE,
BARTOMEU MORRO OLIVER

MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAC-2- DEL CASCO URBANO DE SENCELLES PARA LA DIVISIÓN EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN UAC-2.a- y UAC-2.b-, SEGÚN LAS NNSS DE T.M. DE SENCELLES.

DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

Emplazamiento

Calle des Gall y Calle dels Molins.

Promotor

Ayuntamiento de Sencelles.

Fecha: Diciembre del 2012.



MEMORIA URBANÍSTICA

ÍNDICE

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA. PROPUESTA.
- 4.- FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

ESTADO ACTUAL:

1. Ficha de la Unidad de actuación UAC -2-.

PROPUESTA:

1. Ficha de la Unidad de actuación UAC -2.a-.
2. Ficha de la Unidad de actuación UAC -2.b-.

- 5.- NO SUJECCIÓN A TRAMITACIÓN AMBIENTAL.

RELACIÓN DE PLANOS.

1. Plano de parcelas catastrales afectadas, con identificación de las parcelas, superficies y propiedades afectadas, todo superpuesto encima las UA propuestas. E 1:200.
2. Estado actual de la unidad de actuación UAC-2-, donde se identifica el ámbito de la UA vigente y la cesión de vial obligatorio. E 1:1.000.
3. Plano de Estado actual de las NS, según la parte afectada, con delimitación vigente de la UA. E 1:1.000.
4. Plano de propuesta de las NS, según la parte afectada, con delimitación propuesta de la UA. E 1:1.000.

1.- ANTECEDENTES

En fecha de 16 de marzo de 2.005, el BOIB nº 32 publica “la aprobación definitiva de las NNSS de planeamiento de Sencelles”.

Dentro del suelo urbano de estas Normas Subsidiarias, se previó la Unidad de Actuación UAC-2- del casco urbano de Sencelles, incluyendo un ámbito de superficie total de actuación de 4.074m2 y con la ficha de desarrollo siguiente:

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 unidad de actuación tiene como finalidad principal la dotación del vial público de 700m2 que prolongaría la actual calle des Gall hasta la perpendicular de la calle des Molins, mejorando así, la funcionalidad interna del núcleo.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Desde la aprobación de las NNSS hasta el momento actual, el Ayuntamiento ha podido constatar la dificultad de gestión que supone llevar a cabo esta unidad con la delimitación actual y por el sistema previsto – compensación –, por la falta de acuerdo entre los propietarios del suelo.

En este sentido, y dado que el único objetivo de la unidad es que los propietarios afectados cedan y ejecuten la parte del vial correspondiente con la fachada de sus parcelas resultantes, urbanas y lucrativas, el Ayuntamiento opta por dividir en dos ámbitos de gestión la unidad actual (UAC-2-), de forma que, de manera independiente, los propietarios que así lo deseen, puedan llevar adelante el desarrollo de la parte del vial que los afecta, consiguiendo así los objetivos municipales, según el sistema establecido, de una manera más ágil, y sin tener que llegar a pedir el acuerdo entre las distintas propiedades.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA. PROPUESTA.

Se propone, pues, la modificación del ámbito de la UAC-2-de las NNSS de Sencelles, de forma que el ámbito inicial quede subdividido en dos ámbitos UAC-2.a- y UAC-2.b- que mantengan todas las características urbanísticas de la unidad de actuación original con la diferencia de ser dividida en dos fases de gestión por compensación, como así prevé la norma urbanística municipal.

Se reajustan todos los límites según la nueva y más detallada topografía y con la intención de ajustar los límites de las nuevas unidades a las parcelas y/o propiedades de forma que se haga más simplificada la gestión de los ámbitos. A la vez que se excluye una edificación existente ya urbana, se incluye más claramente la servidumbre de paso a la UAC-2.b-, parte de última del vial central- que ayuda a resolver toda la funcionalidad del ámbito y mejora los accesos de la unidad.

Mantenimiento de las características de la UA.

Se mantienen todas las características de la unidad de actuación original, según lo siguiente:

-No existe necesidad de equidistribución. En la presente unidad no se trata de que haya una justa distribución de los beneficios y cargas, simplemente se trata de que cada propietario ceda y ejecute la parte del vial correspondiente con la fachada de su parcela urbana lucrativa, de forma que se pretende conseguir dotar de acceso rodado a las parcelas urbanas.

-No existe ningún equipamiento o espacio libre que se tenga que ceder. Sólo se trata de la apertura de un vial público.

-Atendidas las dos consideraciones anteriores, resulta que la ejecución conjunta de la unidad no tiene ningún elemento que la haga imprescindible, ni origina ningún perjuicio a los propietarios afectados e integrados dentro de la unidad.



Cambios que se producirán.

Únicamente, división en dos ámbitos de la UAC-2- original, fijando dos fases o nuevas unidades en la ejecución de la unidad.

Los nuevos ámbitos de la UAC-2.a- y UAC-2.b-, se grafían en los planos de propuesta de este documento.

Procedimiento para la modificación de la UA y división en dos.

El procedimiento para la tramitación de esta modificación, se entiende que entra dentro de las posibilidades previstas en el artículo 14 del Decreto ley 2/2012 de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, titulado Delimitación de polígonos y unidades de actuación y fijación del sistema de gestión urbanística, y en el que se prevé que el organismo municipal puede modificar y hacer la primera delimitación de ámbitos de unidades de actuación como la de referencia, según el trámite reducido que establece el referido artículo.

Memoria económica.

En cuanto que se mantiene el sistema de compensación y que no se modifican las cargas y beneficios globales de la unidad, se entiende que no es necesario la modificación o revisión del estudio económico y financiero previsto, todo y añadiendo que, además, todas las cargas son para la promoción privada.

4.- FICHAS DE LAS UNIDADES De ACTUACIÓN.

ESTADO ACTUAL

Ficha de la Unidad de actuación 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.

Hay que reflejar que, del estudio detallado del ámbito original de la UA, resultan unas superficies distintas de las superficies previstas en las NS de Sencelles, pero que son las reales, estudiadas y delimitadas a través de topografía real y que, en ningún caso, menguan ni modifican las previsiones urbanísticas de las normas, principalmente en lo que se refiere a las dotaciones públicas que supone el vial de cesión, puesto que este mantiene las mismas alineaciones y ancho de las NS vigentes, es decir, mantiene el mismo dibujo y cotas mínimas de la cesión obligatoria de viales.

Así pues, el estado actual real de las NS vigentes, se tiene que entender, como así se puede comprobar en la documentación gráfica de este documento, lo siguiente:



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.

Es este replanteo real y detallado de las superficies, sin modificar ningún aspecto urbanístico contemplado en las NS vigentes, el que permitirá una correcta gestión y posterior desarrollo y urbanización de la dotación prevista, en los proyectos de compensación o reparcelación y de urbanización posteriores.

PROPUESTA

Ficha de la Unidad de actuación 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.

Ficha de la Unidad de actuación 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.



CONCLUSIÓN

Como se puede observar, la nueva propuesta de división de unidad de actuación en dos unidades, sin modificar el perímetro inicial ni ninguna de las previsiones urbanísticas de las NS, no modifica ni superficie ni las previsiones de la unidad original, y por lo tanto coincide su desarrollo futuro, según el siguiente cuadro:

Superficie Vial Lucrativo

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

Por lo tanto, se entiende que esta modificación entra dentro de las previsiones del artículo 14 de de el Decreto ley 2/2012 de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, pudiéndose acoger, pues, a la tramitación prevista en el mismo.

5.- NO SUJECCIÓN A TRAMITACIÓN AMBIENTAL.

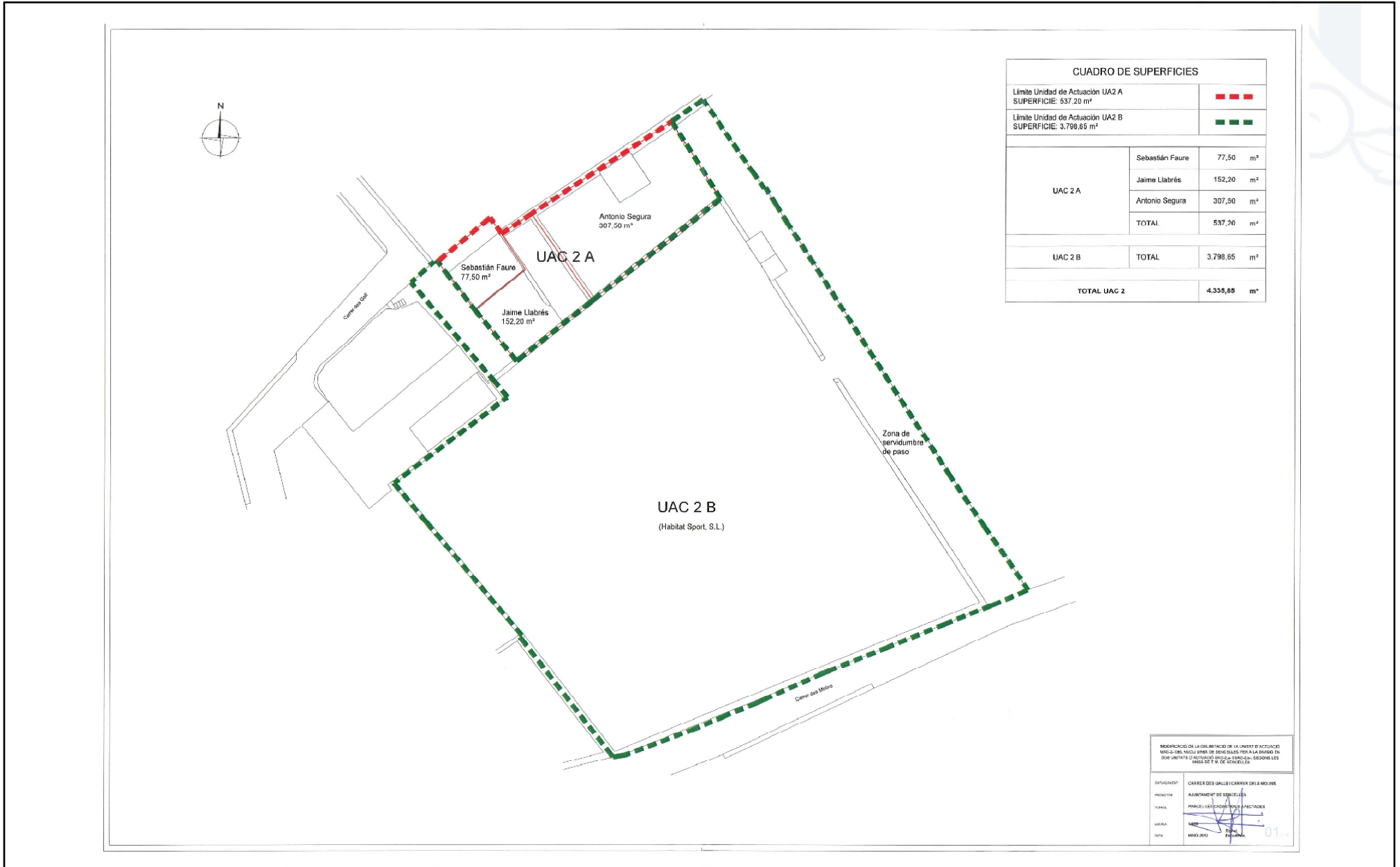
Según la excepción y) del punto 4), del grupo 1 del Anexo III de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones estratégicas de las Islas Baleares, añadido en la modificación de dicha Ley por el Decreto Ley 3/2009 de 29 de mayo de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Islas Baleares, que dice que "...se considera que no tienen efectos significativos en el medio ambiente y, por lo tanto, no se sujetan a los procedimientos de evaluación ambiental estratégicas... y) Modificación de delimitación del ámbito de polígonos o unidades de actuación y cambio de sistema de actuación", se entiende que la modificación propuesta no está sujeta al procedimiento ambiental.

.....

El técnico redactor, Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecto.

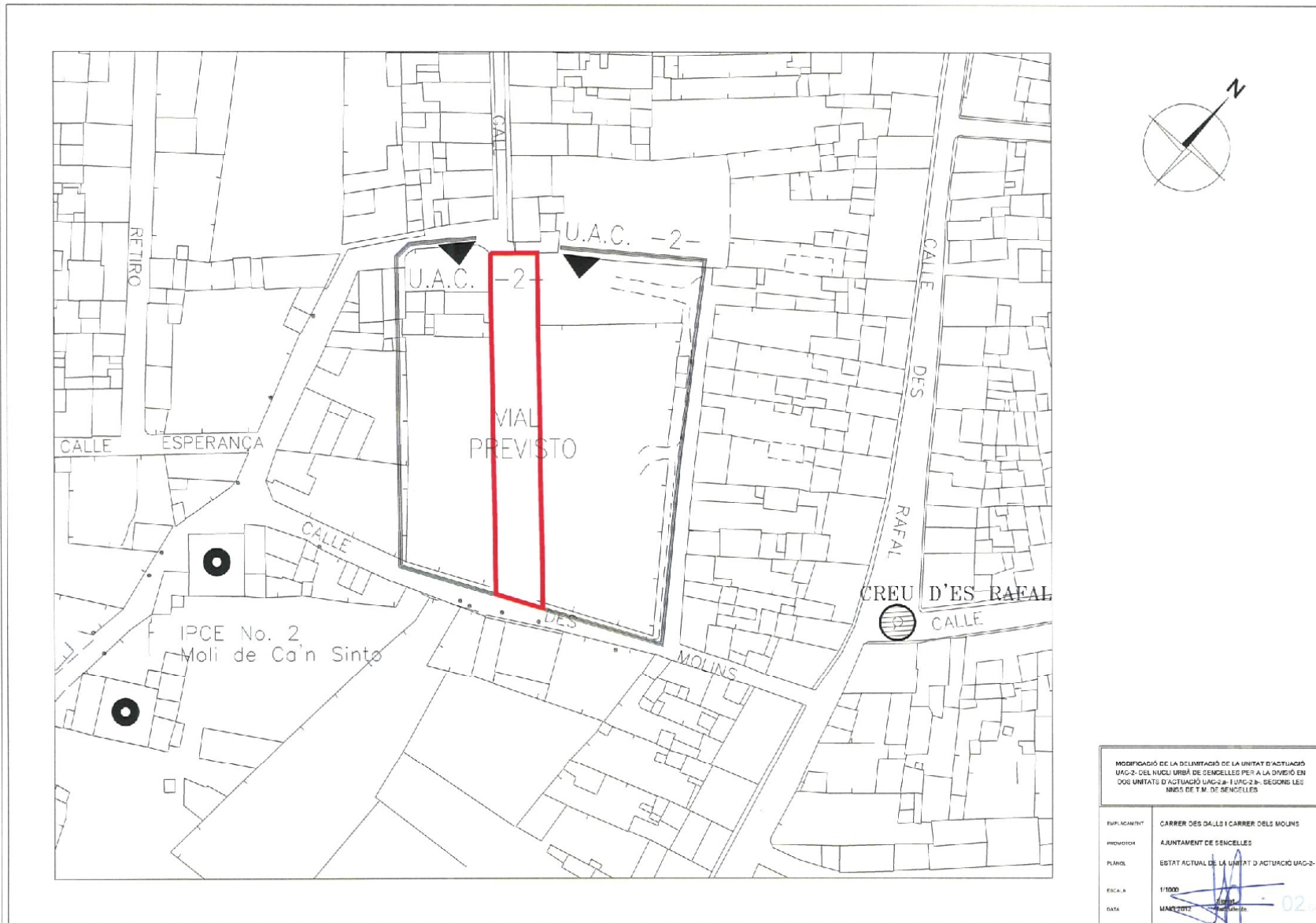


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/13/853774



INFORMACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA2-B DEL MÓDUL BARRA DE SECCIONS PER A LA DISTRIBUCIÓ D'UNITATS D'ACTUACIÓ (UAC) A FUNCIÓ DE LES ANES DE W. DE SERRALLER.

DIFUSIÓ: CARRETERES GALÍ I CARRETER DE LES MOLINS
 ELABORACIÓ: AJUNTAMENT DE SERRALLER
 PLANA: PARCEL·LEJACIÓ I PLANS AFFECTATS
 ESCALA: 1:500
 DATA: MARÇ 2014



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-2a I UAC-2b, SEGONS LES DADIS DE T.M. DE SENCELLES.

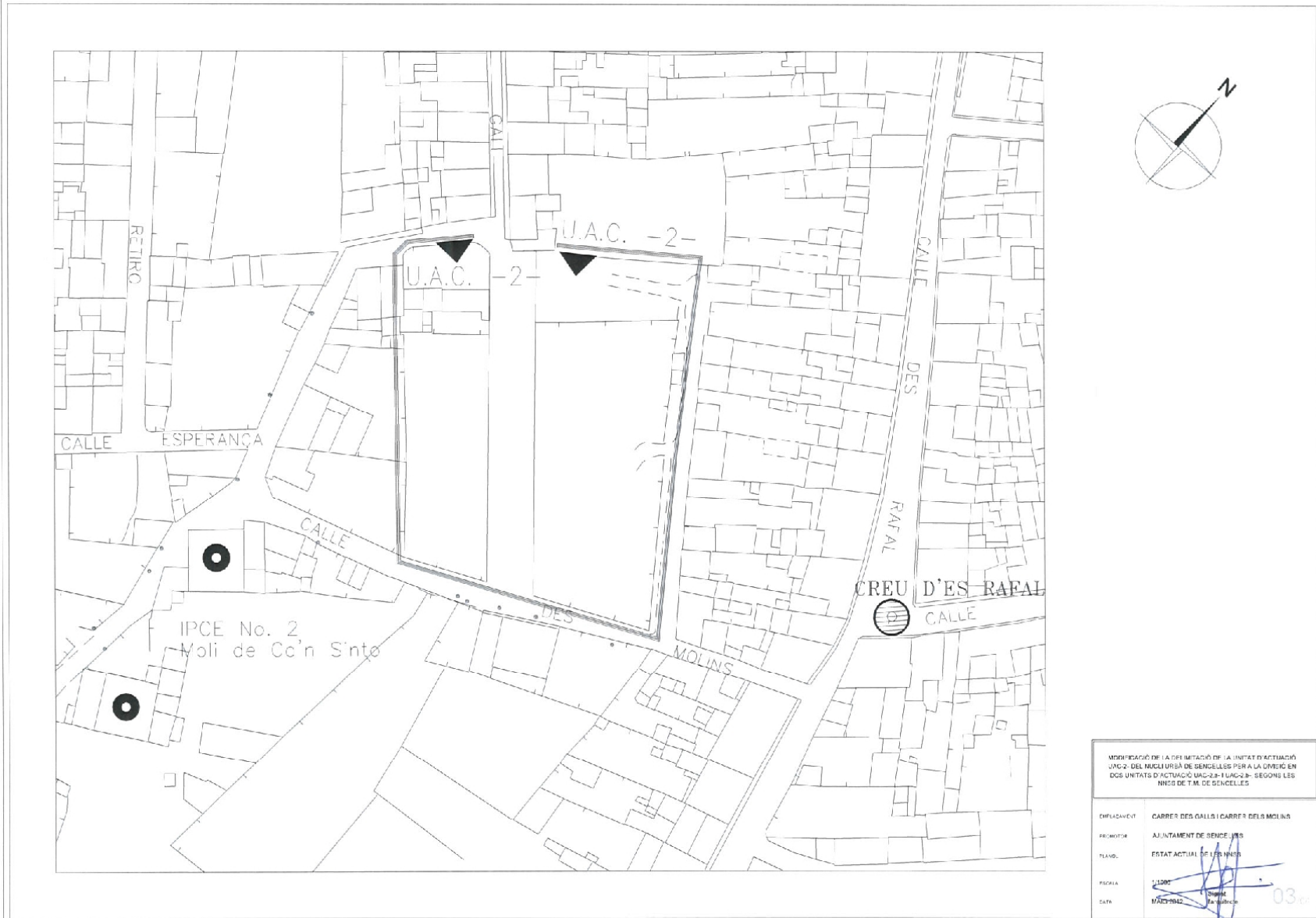
EMPLAÇAMENT	CARRER DES DALLS I CARRER DELS MOLINS
PROVINCIA	AJUNTAMENT DE SENCELLES
PLAIG	ESTAT ACTUAL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UAC-2
ESCALA	1:1000
DATA	MARÇ 2013

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/13/853774>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/13/853774>





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/13/853774

