



Ajuntament de Son Servera

(ILLES BALEARS)

MODIFICACIÓ Nº 1 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE SON SERVERA: ELIMINACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-C3.

RESUM EXECUTIU ESTABLERT A L'ARTICLE 11.3 DEL TRLS/2008

1. INTRODUCCIÓ

Com s'expressava a l'exposició de motius de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, i es recull en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei de sòl (TRLR/2008), els procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques tenen una transparència capital, que desborda amb molt el pla estrictament sectorial, per a la seva incidència en el creixement econòmic, en la protecció del medi ambient i en la qualitat de la vida.

Per això, la Llei assegura uns estàndards mínims de transparència, de participació ciutadana real i no merament formal, i d'avaluació i seguiment dels efectes que tenen els plans sobre l'economia i el medi ambient.

En línia amb l'anterior, l'article 11 del TRLR/2008, que tracta de la publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística, estableix a l'apartat 3 el següent:

"En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

En general, un resum és una representació abreviada i precisa del contingut d'un document, una breu redacció que recull les idees principals d'un text i que exposa breument els seus punts essencials. Un resum executiu expressiu dels extrems esmentats abans seria un resum dels documents, gràfics i escrits, de la modificació de les NS que tingués força executiva.

Atès que l'article 11 del TRLR/2008 disposa que el resum executiu ha de ser exposat al públic juntament amb la documentació que constitueix la nova ordenació urbanística o l'alteració de l'existent, però no estableix que sigui objecte d'aprovació, de la mateixa manera que l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, que s'exposa al públic però no mereix aprovació, sembla contradictori el qualificatiu d'executiu atorgat al dit resum.

Per altra banda, es pot córrer el perill que els ciutadans, a l'hora de consultar la documentació exposada, no vagi més allà o no s'interessi en la seva consulta més que del resum, i que la presència d'aquest tenguin un efecte contrari al desitjar, que és el

màxim grau d'informació pública. Per això cal recordar que no hi podrà trobar tota la informació necessària per conèixer l'abast de la modificació de les NS proposada i es recomana per tant la consulta de la totalitat de plànols, normativa i memòries que formen la documentació aprovada inicialment i en fase de tramitació.

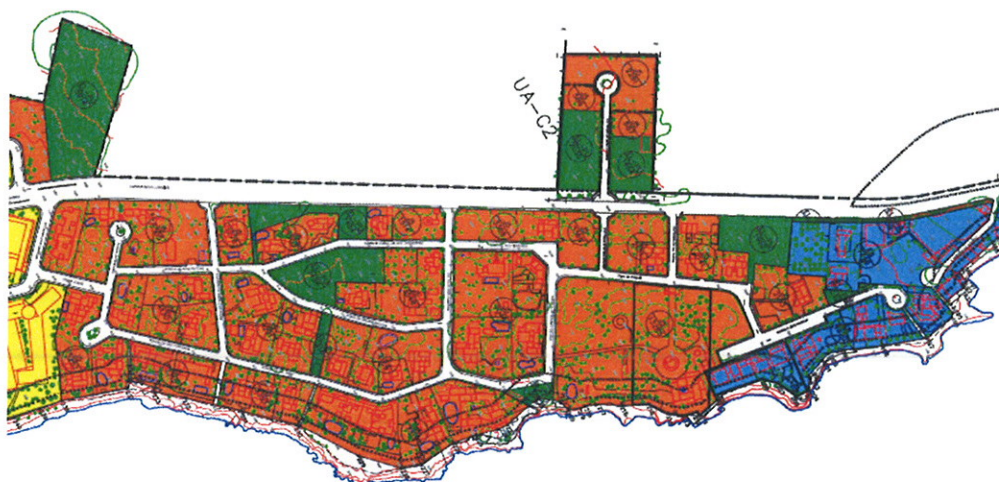
2. DELIMITACIÓ DELS ÀMBITS EN ELS QUALS ES MODIFICA L'ORDENACIÓ VIGENT.

Encara que realment no es modifica l'ordenació vigent, modificant únicament la gestió, el resum executiu plasma l'eliminació de la UA-C3, de manera que modifica els plànols d'ordenació i així es reflecteix en aquest document:

Àmbit de la UA-C3 eliminat:



Nova proposta en els plànols d'ordenació (amb eliminació de la UA-C3):



Resum de la proposta.

Dins aqueixa modificació es **proposa l'eliminació** de la UA-C3, atès que no és necessària la reparcel·lació de l'àmbit i doant que la necessitat urbanística **no** és de dotar dels elements d'urbanització bàsica perquè les parcel·les afectades per la unitat d'actuació UA-C3 adquireixin la condició de solar i els serveis urbanístics implantats originàriament son suficients per a la prestació en condicions adequades dels serveis adients a la densitat d'ús realment implantada o de previsible implantació pel planejament vigent actual, ssempre que es dugui a terme com a qualsevol sòl urbà, la **millora i actualització** de la dotació de serveis existents.

Son Servera, a 17 de novembre de 2015.

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.





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

MODIFICACIÓ Nº 1 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE SON SERVERA: ELIMINACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-C3.

ÍNDEX

1. Memòria.

- Emplaçament i àmbit.
- Antecedents.
- Justificació de la proposta: innecessarietat de la reparcel·lació.
- Objecte de la proposta: eliminació de la UA-C3.

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 70. Text Refús de la Llei Reguladora de les Bases De Règim Local.

5. Procediment.

6. Plànols de la modificació.

Annex I. Informe tècnic municipal dels serveis.

Annex II. Documentació gràfica de la urbanització.

1. MEMÒRIA

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

La unitat d'actuació UA-C3 està situada a la zona de Cala Bona, carretera cap a la Costa dels Pins.

L'àmbit és el delimitat pel planejament vigent per a la unitat d'actuació UA-C3 que, segons la fitxa té una superfície de 99.885 m². La delimitació, en lo que a la unitat d'actuació respecta, coincideix pràcticament amb el planejament de desenvolupament original d'aquest sector (pla parcial aprovat definitivament el 25 de juny de 1.965), llevat d'ajustos propis de cartografia més actualitzada i de petits àmbits que, per raons físiques estan excloses d'aquest àmbit més global.

ANTECEDENTS

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.

Aquestes normes, entre d'altres, per a la urbanització des Port Verd, preveuen un àmbit de gestió, Unitat d'actuació en sòl urbà UA-C3, d'acord al següent:

«UA – C3.

Ubicació : Port Verd , a Cala Bona (plànol 5-5).

Superfície total : 99.885 m².

Objecte de la UA : Dotació dels serveis adequats a la densitat de població real.

Ús global : Residencial.

Qualificació:

- Semi intensiva J -5.

- Extensiva E -6.

Sistemes d'actuació: Compensació per termini de 2 anys . Transcorregut aquest termini sense començar , l'Ajuntament podrà acordar el sistema de cooperació

Cessions:

- Xarxes de serveis amb capacitat suficient per a la població permesa , inclosa si s'escau l'alimentació des del sistema general .

- Zones verdes i vials a càrrec del Promotor de la urbanització.

Instrument de desenvolupament: Projecte de millora de la dotació de serveis que ha d'incloure:

- Xarxes interiors

- Connexió a sistemes generals

- Garanties de subministrament

Tractant-se d'un sòl urbà consolidat, no són exigibles les obligacions d'ús i de cessió aprofitament que estableix la Llei 4/2008.»

Al document de Memòria justificativa, la revisió també aporta les següents dades:

- *«Subsanación 29. Justificación cesiones y dotaciones en la UA C-3. Como puede observarse en los planos de servicios, la zona delimitada como zona UA-C3 está dotada de todos los servicios básicos, tratándose de urbanización consolidada. Pero por aplicación de la ordenanza vigente, que permitía el paso de unifamiliar a plurifamiliar si existe red de alcantarillado, la densidad de población ha aumentado de hecho muy por encima de lo inicialmente previsto, lo que ya motivó la reducción de aprovechamiento en la Modificación de 2.009. Pero también el dimensionado de las redes de servicios ha quedado parcialmente insuficiente, por lo que es necesaria su adecuación, lo que justifica la delimitación de la unidad de ejecución, pero sin exigir más cesiones que las generales de viales, zonas verdes y servicios, que todavía no se han cedido.»*
- *«10.2.2. Calificación. Las calificaciones semi-intensivas procedentes de las actuales normas (que es el caso de la*

UA-C3, -semi-intensiva J-5-) conservan la edificabilidad de la modificación puntual aprobada el 05 de junio de 2.009. »

Curiosament, i com a dada rellevant, recalcar que a les anteriors normes subsidiàries de Son Servera de 1.987 es va incloure com a sòl urbà l'àmbit de l'antic pla parcial de 1.965 i en canvi, a la revisió de normes del 2.014, mantenint la seva ordenació dels espais (mateixos terrenys públics que el pla parcial i mateixos terrenys privats amés amb una edificabilitat minvada al pla parcial per la modificació de planejament municipal de l'any 2.009), delimita aquesta unitat d'actuació UA-C3, amb el que suposa una «desconsolidació» d'uns efectes de sòl urbà ja adquirits, i sense estar sotmesos a cap procés de transformació rellevant en l'ordenació del nou planejament aprovat.

ANÀLISI DELS SERVEIS EXISTENTS

Dins el mateix document aprovat de la revisió de normes de l'any 2.104, trobem afirmacions, com les següents:

- «como puede observarse en los planos de servicios, la zona delimitada como UA-C3 está dotada de todos los servicios básicos, tratándose de una urbanización consolidada....».
- «*Tractant-se d'un sòl urbà consolidat, no són exigibles les obligacions d'ús i de cessió aprofitament que estableix la Llei 4/2008.*»

De l'anàlisi tècnica resolta recentment pels serveis tècnics d'enginyeria municipal (**Annex I. Informe tècnic municipal dels serveis.**) es desprèn que els serveis existents de la urbanització són els originals, existents i amb manca d'actualització, però que en cap cas són inexistents. De manera global, doncs, d'aquest informe es desprèn que els serveis urbanístics implantats originàriament són suficients per a la prestació en condicions adequades dels serveis adients a la densitat d'ús realment implantada i existent o, amés a més, de previsible implantació pel planejament vigent actual, si bé la mateixa haurà de ser actualitzada, modernitzada i augmentada amb serveis que es demanen avui en dia, com és evident que ha de ser posat al dia qualsevol sòl urbà en l'actualitat.

Com es pot veure, es tracta d'un àmbit en el que es desenvoluparen els serveis propis que demanava en el seu moment el projecte de desenvolupament (pla parcial any 1965) i que, per tant, s'havia consolidat com a sòl urbà en anteriors dates, pel seu procés de transformació legal mitjançant l'execució material de l'antic pla parcial. El que tracta de fer la revisió de normes, a través de la delimitació de la UA-C3, és millorar, si escau, les dotacions de serveis de la urbanització i dotar dels que faltin per nous requeriments legals o simplement per deixar actualitzada aquesta urbanització d'acord a les necessitats actuals.

Adequació a la densitat real de la població

L'objecte expressat a la fitxa de la UA és clarament la «*Dotació dels serveis adequats a la densitat de població real*», quan veiem dos aspectes que són rellevants i que ajuden a entendre la motivació d'aquesta proposta de modificació de normes:

- Els serveis existents no són perfectes, ni molt menys, segurament deficients per què no s'ha donat un manteniment adequat ni molt menys rigorós, però els serveis bàsics existeixen i es desenvoluparen d'acord a les exigències que feia el planejament parcial de desenvolupament al promotor en la seva època (1.965).
- La població real que preveuen les normes és la mateixa que la prevista al planejament anterior atès que a l'any 2.009 es va aprovar una modificació puntual del planejament de l'any 1.987, amb rebaixa substancial de densitat de població i edificabilitat en aquest àmbit i, per tant, tractant d'assegurar que els serveis eminentment bàsics (aigua, llum i clavegueram) tinguessin cabuda amb un desenvolupament de la urbanització més controlat i adequat

a l'actualitat, sense que, precisament, tenir que arribar a fer una nova urbanització per adequar-la a nous requeriments de planificació que no eren d'augment, sinó de disminució de població.

JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA: INNECESSARIETAT DE LA REPARCEL·LACIÓ.

Per tant, com s'està justificant en aquest document, si els serveis bàsics són existents, executats d'acord a planejament i són suficients per a una capacitat de població que a més s'ha vist reduïda de manera rellevant respecte als anys 80 o 90 (vigència de les anteriors normes) en edificabilitat i densitat, i a tot això, li sumem que com la mateixa unitat recull, «*com que es tracta d'un sòl urbà consolidat, no són exigibles les obligacions d'ús i de cessió aprofitament que estableix la Llei 4/2008*», no es pot parlar ni d'una unitat d'execució sistemàtica necessària ni de l'aplicació de cap sistema de gestió de compensació, ja que aquests sistemes van sempre associats a una reparcel·lació de terrenys, del tot innecessària en aquest àmbit.

No hi ha lloc a la reparcel·lació des del moment que és tracta d'un sòl urbà amb serveis executats d'acord al planejament de suport i en els que no es demana una reconfiguració de l'ordenació que es pogués entendre que «desconsolida» aquest sòl, ja que no existeix una previsió d'actuació de transformació urbanística en el mateix planejament aprovat.

Cessió dels espais públics.

Quan la mateixa fitxa de la UA-C3, demana «*Zones verdes i vials a càrrec del Promotor de la urbanització*», entra amb una incongruència que la proposta de la modificació que es planteja també resoluria: no es pot preveure d'una banda un sistema d'actuació que afecta els propietaris dels terrenys de l'àmbit, i preveient dins la mateixa fitxa que és a càrrec d'un tercer, en aquest cas, el promotor de l'original urbanització, la cessió dels vials i zones verdes (espais públics).

La cessió d'aquests espais públics és necessària però a la vegada obligada per execució de les càrregues del planejament original i no és necessària, fins al punt que dur a confondre, preveure-la en un nou planejament, en tant, és un acte del tot formal, des de la base que l'acte material de cessió fa molt de temps que s'ha produït amb una recepció de manera tàcita, fent servir els carrers i els elements d'urbanització, fins i tot part del seu manteniment dels darrers anys per part municipal. Per tant, la cessió formal d'aquests espais, és un acte administratiu que l'ajuntament i promotor de l'antiga urbanització han i poden de resoldre de la mateixa manera que no té cap sentit que es vulgui lligar amb una «millora dels serveis», ni tan sols preveure-ho a la revisió de normes vigent.

Millora de serveis o nova implantació.

Amés, cal tenir en compte o recalcar com a concepte que s'està apuntant, que la cessió, tant d'espai com d'urbanització, que es pot requerir a l'urbanitzador original, és la dels terrenys públics a cedir en el pla parcial -que coincideixen amb l'ordenació actual- i les xarxes de serveis que deriven del procés d'urbanització originari dels terrenys i no del que s'exigiria avui en dia a una nova urbanització moderna i actualitzada. Serveis que, per un altre banda, amb estat millor o pitjor, ja existeixen i han tingut diverses actuacions puntuals de manteniment municipal. Per tant, s'han de cedir o estan tàcitament cedits els serveis originaris, però no es pot arribar a exigir la cessió de les «millores» d'aquests mateixos serveis, obres de millora que seran impulsades en el seu moment per iniciativa municipal, com no pot ser d'altre manera, amb independència de la repercussió legal econòmica que es pugui derivar al sector concret en el moment que així s'executi, però en qualsevol cas, mai sotmetent a càrregues d'urbanització, dins el planejament, a un sòl urbà ja consolidat per la urbanització. No es pot demanar una vegada més (seria reiteratiu i fins i tot podria dur a una roda de càrregues inacabable i inassumible, amb una roda de millores i reformes successives o urbanització "sense fi") més càrrega urbanística, quan no hi ha beneficis com a tals. És més, fins i tot en aquest cas, a l'any 2.009, se'ls havia reduït el benefici edificatori que provenia del planejament originari.

Les millores de serveis que no corresponen a noves concepcions globals urbanístiques, de actuacions de transformació o reforma global interior, si no a canvis o millores puntuals dels serveis existents no poden ser sistematitzats i carregats als actuals, si conceptuats com a millores "qualitatives", que, si de cas, tindran la seva repercussió amb la propietat per altres sistemes o mecanismes econòmics possibles i legalment establerts (tributs i/o contribucions especials). És a dir, l'ajuntament podrà fer dites implantacions o obres i, d'acord a l'anàlisi legal que no depèn del planejament urbanístic, si no del regim de l'hisenda local, els propietaris poden tenir obligació de costejar-les, però no com una obligació imposada per l'ordenament urbanístic.

OBJECTE DE LA PROPOSTA: ELIMINACIÓ DE LA UA-C3.

Per tant i com a conclusió, com que la necessitat urbanística **no** és de dotar dels elements d'urbanització bàsica perquè les parcel·les afectades per la unitat d'actuació UA-C3 adquireixin la condició de solar – en el ben entès de que aquesta condició ja va ser adquirida amb anterioritat i només pot ser adquirida una vegada, passant a ser sòl urbà transformat o lo que era amb urbanització consolidada – i, com s'ha demostrat en aquest document, els serveis urbanístics implantats originàriament son suficients per a la prestació en condicions adequades dels serveis adients a la densitat d'ús realment implantada o de previsible implantació pel planejament vigent actual, sinó que es tracta de **millorar** la dotació de serveis existents sense increment paral·lel de beneficis o edificabilitat amb relació al planejament anterior, es **proposa l'eliminació** de la UA-C3, en tant tampoc és necessària la reparcel·lació de l'àmbit.

Aquesta proposta durà aparellada la iniciativa i impuls municipal per tal d'executar el manteniment i actualització o readequació del dimensionament dels serveis urbanístics ja implantats a la urbanització o, si escau, d'implantació de nous inexistents que, en qualsevol cas, no són els bàsics i originaris (contra-incendis, recollida de pluvials, jardineria o telecomunicacions). Aquesta millora s'engloba dins un àmbit propi de la decisió del planificador municipal en matèria de gestió.

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 i en la descripció que figura en el apartat de la memòria, queda clar que la modificació proposades només té per objecte la finalitat expressada en el apartat i) anterior, per la qual cosa no s'han de subjectar als procediments d'avaluació ambiental estratègica, en el ben entès que l'eliminació d'un àmbit es tracta de la modificació del mateix, com a competència estricta de gestió municipal, sense modificació de les previsions d'ordenació i planificació urbanística vigent, és a dir, aconseguint la idèntica execució de les previsions del planejament.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La revisió de normes subsidiàries de Son Servera aprovades definitivament l'any 2.104 tenen un complet estudi econòmic i financer en relació a les actuacions d'urbanització proposades.

Pel que fa a la unitat d'actuació UA-C3, la previsió era la següent:

"ACTUACIÓ"	VALORACIÓ I IMPACTE A L'HISENDA PÚBLICA	SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DE SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	PERÍODE
UA-C3	Implantació: UA compensació. Manteniment: 22.000,00€/anuals. Funcionament: 00,00€/anuals.	Adquisició sòl: 00,00€. (EL-PU + vials de cessió gratuïta).	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.012. Funcionament: A partir de 2.012.

Previsions de despeses:

Les previsions de despeses, tant de funcionament com de manteniment, seran previstes en els pressuposts anuals que pertoquin de la corporació."

L'eliminació de l'àmbit de gestió i manteniment, elimina aquest apartat de l'estudi econòmic de les normes, en tant el seu manteniment i actualització, formarà part, si escau, de la previsió global del manteniment i actualització global del sòl urbà anual i de directe enteniment amb el pressupost de l'hisenda local, però, com a la resta del sòl urbà, ja no serà una dada a tenir en compte en el planejament, en tant, precisament s'elimina la que fins ara s'entenia com una actuació urbanística planificada, passant a ser un manteniment i actualització propi com a la resta del sòl urbà del municipi.

4. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70.TER DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que: *"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios 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 los interesados de conformidad con la legislación en la materia."*

En aquest cas, la present modificació/eliminació suposa una alteració de la gestió urbanística vigent - que no tant de l'ordenació -, efectuada fora del marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, però que no suposa increment d'edificabilitat ni de densitat, i tampoc modifica els usos del sòl, en tant tracta única i exclusivament de resoldre competència estricta de gestió d'àmbit municipal.

Per aquest motiu s'entén que no és necessari que consti en el expedient, la relació de propietaris o de titulars d'altres drets reals que estableix l'article 70.ter esmentat, si bé, d'acord a l'article 203 del Reglament de la LOUS, Llei 2/2014, s'haurà *«d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació»*.

5. PROCEDIMENT

L'article 74.2 de la «Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl» de la CAIB, enmarca el procediment a dur a terme per a la modificació o supressió de les unitats d'actuació previstes en el planejament:

«2. L'ajuntament podrà modificar o suprimir la delimitació de les unitats previstes en els instruments de planejament, així com realitzar la seva primera delimitació quan aquests instruments no la continguin, d'acord amb el procediment següent:

- a) Una vegada aprovada inicialment la delimitació, l'expedient se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal. També es donarà audiència a les persones propietàries afectades durant idèntic termini.*
- b) L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'haurà de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.*
- c) L'eficàcia de la delimitació aprovada es diferirà fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Així mateix, la delimitació aprovada es publicarà en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.»*

Posteriorment, l'article 203 del Reglament de la LOUS per a l'illa de Mallorca, ha desenvolupat aquest procediment, a tenir en compte, en la tramitació d'aquesta supressió d'unitat d'actuació.

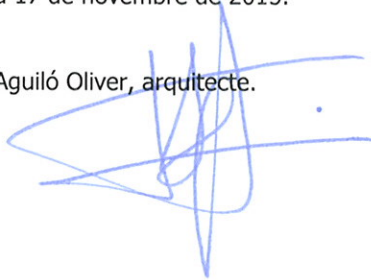
6. PLÀNOLS

Respecte de la revisió de planejament vigent, es modifica tota la documentació gràfica en la que existia la previsió de la UA-C3 eliminada:

1. 5-5 Ordenació. Ordenació nucli de Cala Millor – Cala Bona.
2. 5-6 Ordenació. Ordenació nucli de Cala millor – Cala Bona.
3. 6-1-5 Ordenació. Xarxa de distribució d'aigua Cala Millor - Cala Bona.
4. 6-1-6 Ordenació. Xarxa de distribució d'aigua Cala Millor - Cala Bona.
5. 6-2-5 Ordenació. Xarxa de sanejament Cala Millor – Cala Bona.
6. 6-2-6 Ordenació. Xarxa de sanejament Cala Millor – Cala Bona.
7. 6-3-5 Ordenació. Xarxa d'enllumenat públic Cala Millor – Cala Bona.
8. 6-3-6 Ordenació. Xarxa d'enllumenat públic Cala Millor – Cala Bona.

Son Servera, a 17 de novembre de 2015.

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.



Annex I. Informe tècnic municipal dels serveis.



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

INFORME TÈCNIC DAMUNT L'ESTAT ACTUAL DE SERVEIS URBANÍSTICS.

URBANITZACIÓ DES PORT VERD. T. M. DE SON SERVERA.

Son Servera, a 18 de novembre de 2.105.

A petició de la regidoria municipal, es realitza un estudi i informe per avaluar la dotació de serveis existent de la urbanització de es Port Verd, en el terme municipal de Son Servera. La urbanització es troba situada en la costa de llevant de l'Illa de Mallorca, a l'est del poble de Son Servera.

CONSIDERACIONS PRÈVIES GENERALS.

Actualment, la urbanització de Es Port Verd, en el terme municipal de Son Servera, es una urbanització consolidada en bona part en la seva urbanització i edificació, i amb pla parcial que data de l'any 1965. Es tracta d'una urbanització relativament antiga, anterior a les antigues normes subsidiàries del municipi (any 1.987), i que en conseqüència, es varen dissenyar amb normativa tècnica i requeriments que no són comparables als actuals.

En qualsevol cas, la urbanització està executada d'acord al seu planejament parcial original i, si bé està manca de manteniment important o aspectes no resolts, es pot dir que, en la seva globalitat, ens trobem dins una urbanització que amb acabats i actualitzacions de menor rellevància, podria funcionar perfectament.

La vialitat, les voravies, els espais verds o espais públics i instal·lacions d'enllumenat públic, encara que amb manteniment mínim o inexistent, estan executats d'acord a la urbanització original.

Es pot afirmar que la urbanització està totalment executada en quant a vials, servei d'aigua, xarxa elèctrica original, clavegueram, i enllumenat públic.

Cal comentar, l'existència d'un projecte de clavegueram redactat per tècnic competent amb data de visat de 1991, per dotar d'aquest servei, que no estava previst al pla parcial original que desenvolupà el sector.

L'estat actual de les edificacions existents i/o en construcció en la urbanització, ens servirà de referència, per a la determinació de la capacitat de les instal·lacions, en front a la actual demanda, i com a base per a la previsió de les futures necessitats dotacionals.

PREVISIONS POBLACIONALS.

L'anàlisi es fa des de l'actual dotació per a la previsió inicial contemplada en el Pla Parcial de Es Port Verd, però relacionada amb els canvis dels darrers anys, sobretot pel que suposa la reducció important d'aprofitament amb la modificació de les NS de l'any 2.009 i la revisió de NS aprovades definitivament a l'any 2.104 i que mantien la restricció del 2.009, en quant al desenvolupament edificatori i que és la normativa que ens marca les possibilitats de desenvolupament actual.

dona per suficient el seu dimensionat, atès el correcte funcionament tant de l'enllumenat públic existent, com de les comeses individuals.

Per abastir les noves construccions i les previsibles, seria necessari un projecte elèctric actualitzat, consensuat entre l'ajuntament i la companyia subministradora, per tal de definir el tipus d'alimentació (Baixa o Alta Tensió), les necessitats en quant a centres de transformació distribuïts a la urbanització, i els punts de connexió a la xarxa de M.T. existent.

Cal tenir en compte, que les peticions de subministrament que se formulen a la companyia elèctrica, per a noves edificacions, estan condicionades, als punts de connexió indicats per la companyia, i a les corresponents obres de dotació elèctrica per poder dur a terme la connexió.

4. Enllumenat públic.

La instal·lació d'enllumenat públic de la urbanització, està formada per faroles del tipus clàssic, amb bàcul vertical de 3m d'alçada, i lluminàries clàssiques. Es tracta d'una instal·lació desfasada però executada en el seu temps.

Junt al dipòsit regulador de la urbanització, es troba ubicat el quadre general de l'enllumenat públic. El dimensionat del quadre, és suficient per a l'actual instal·lació, si bé necessita un manteniment en quant a neteja i conservació de les distintes parts del propi quadre.

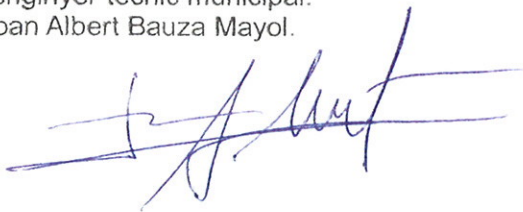
ALTRES DOTACIONS.

No disposa la urbanització de serveis com xarxa de recollida de pluvials, contra-incendis, telecomunicacions, jardineria, com a instal·lacions més comuns, que actualment existeixen en totes les noves urbanitzacions, si bé tampoc no eren necessàries en el moment del desenvolupament d'aquesta (pla parcial de l'any 1.965).

Aquestes darreres dotacions i les altres actualitzacions mencionades a l'informe, s'hauran d'anar actualitzant a mesura de les disposicions municipals per a l'actualització d'aquest sector.

Signat,

l'enginyer tècnic municipal.
Joan Albert Bauza Mayol.



Annex II. Documentació gràfica de la urbanització.

