



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

**MODIFICACIÓ Nº 6 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE SON SERVERA: MDIFICACIÓ, RE-UBICACIÓ I AMPLIACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC.**

## ÍNDEX

<b>A. ANTECEDENTS</b>	<b>3</b>
<b>B. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>4</b>
<b>C. NECESSITAT TÈCNICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>5</b>
<b>D. DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA</b>	<b>6</b>
<b>E. ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER, MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA FINANCERA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ</b>	<b>8</b>
<b>F. JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL</b>	<b>8</b>
<b>DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ANNEXA</b>	<b>10</b>
<b>ANNEXOS.</b>	<b>11</b>

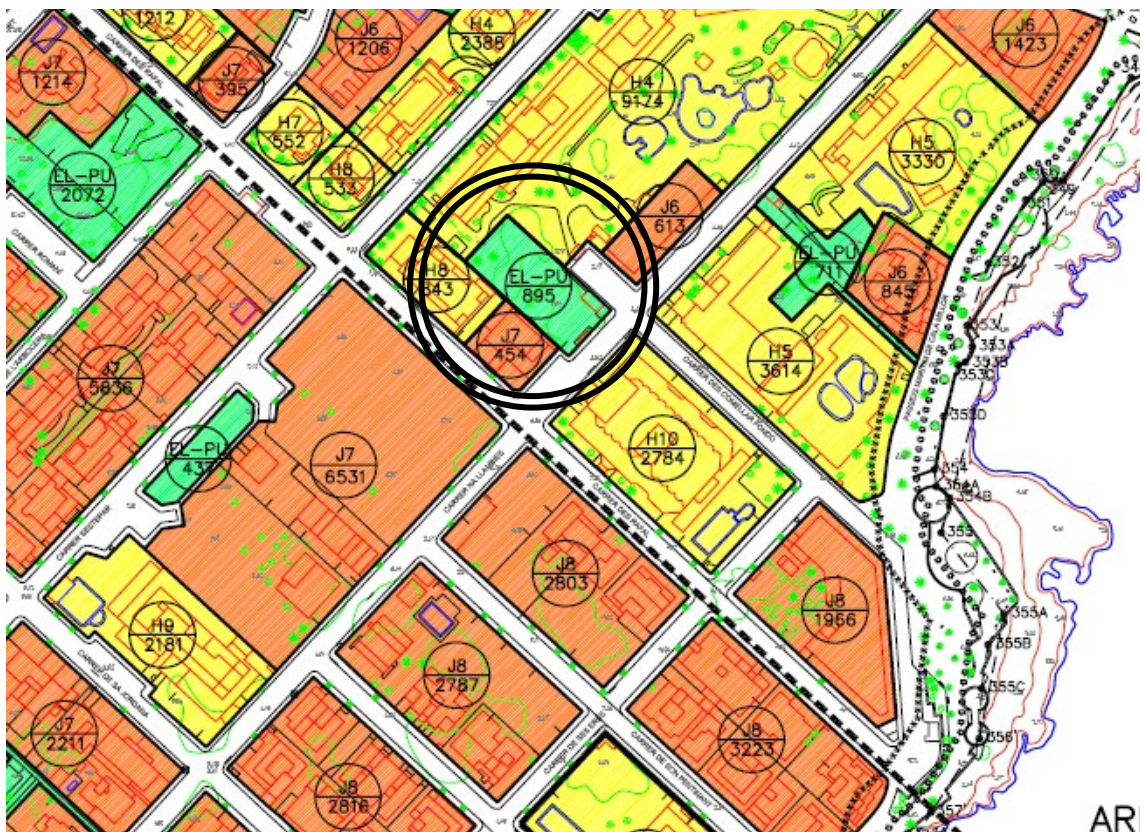
## A. ANTECEDENTS

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 Subsidiàries, a la zona urbana de Cala Millor, varen principalment adaptar-se a les ordenacions principals dels seus planejament parcials originaris, amb distribució disseminada i dispersa dels espais lliures públics pel mateix sòl urbà de la zona, sempre zona urbana de litoral o costanera, com així la defineixen les normes urbanístiques.

### Situació actual dels terrenys a modificar

Existeixen espais lliures públics millor ubicats que d'altres i més funcionals en aquestes zones, entre els que trobem la parcel·la de Ca Na Llambies, nº 37A (EL-PU/895), que suporta una ubicació d'espai lliure públic no gaire important (895m<sup>2</sup>), no executat dins una illeta principalment hotelera i que no té cap solució urbanística de continuïtat per al que suposa la intenció de fluïdesa i continuïtat que les zones públiques de Cala Millor volen donar, des de la zona urbana més endarrerida o de segona línia, cap a la zona de la mar.



Aquesta zona, en es final, també suposa un entrebanc per al desenvolupament de la zona Hotelera de la mateixa Illeta, actualment un establiment turístic rellevant a la zona.

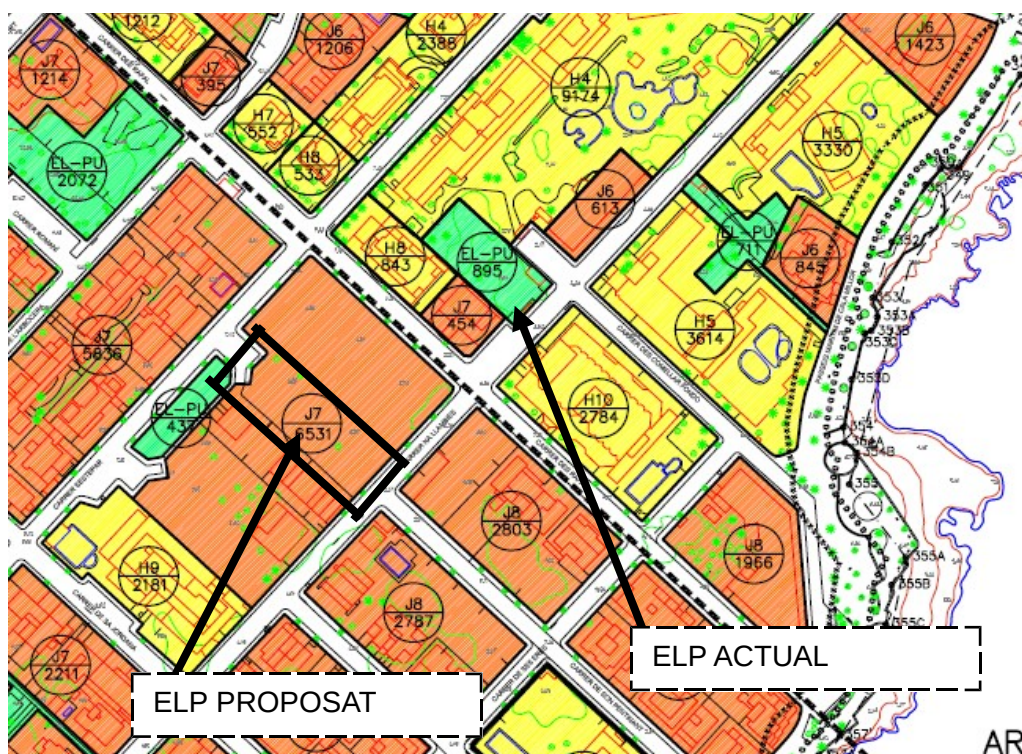
Amés, aquesta espai lliure públic o zona verda té una E.T. (estació transformadora) que en el seu moment, fou qualificada com a ELP.

## B. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El present projecte de modificació tracta de reubicar l'ELP de referència, cercant una opció millor ubicada i amb més funcionalitat, en un àmbit proper, de manera que l'entorn no suposi pèrdua d'espai lliure públic però a la vegada suposi una millora en la nova ubicació i grandària de la zona verda, amés de que suposarà poder donar continuïtat a la trama hotelera d'aquesta illeta, millorant la sensació paisatgística i d'espai.

La parcel·la o parcel·les escollides per a la nova ubicació són els terrenys entre els carrers Estepar 36 i el mateix carrer Llambies, número 31 en aquest cas, una parcel·la propera a l'altre i amb moltes millors respostes funcionals per a la zona urbana de Cala Millor ja que possibilita la continuïtat pública i espacial entre dos carrers, connecta de millor manera la segona línia amb la mar i a la vegada suposa una major superfície d'espai lliure públic: suposarà un nou ELP-PU/970m<sup>2</sup> envers dels 895m<sup>2</sup> anteriors.

Amés, s'ha arribat a un acord, signat mitjançant conveni urbanístic municipal, amb la propietat afectada per tots aquests terrenys per a la permuta que, en cas d'aprovar-se, podrà ser "permutada" per l'anterior parcel·la municipal, sense cost per a l'Ajuntament de Son Servera.



### Àmbit de la modificació puntual

L'àmbit de la modificació puntual es situa en el sòl urbà, a la zona de Cala Millor de Son Servera i es tracta de les parcel·les següents:

#### **ELP actual / vigent:**

Ca Na Llambies, nº 37A – (EL-PU/895). Superfície 895m2 segons medició plànol 5.3. Normes Subsidiàries.

Referència cadastral: 3246943ED3834S0001EW.

#### **ELP proposat (actualment J7), es tracta de dues parcel·les:**

1. Carrer Estepar, nº36. Superfície de 475m2 segons topogràfic municipal.

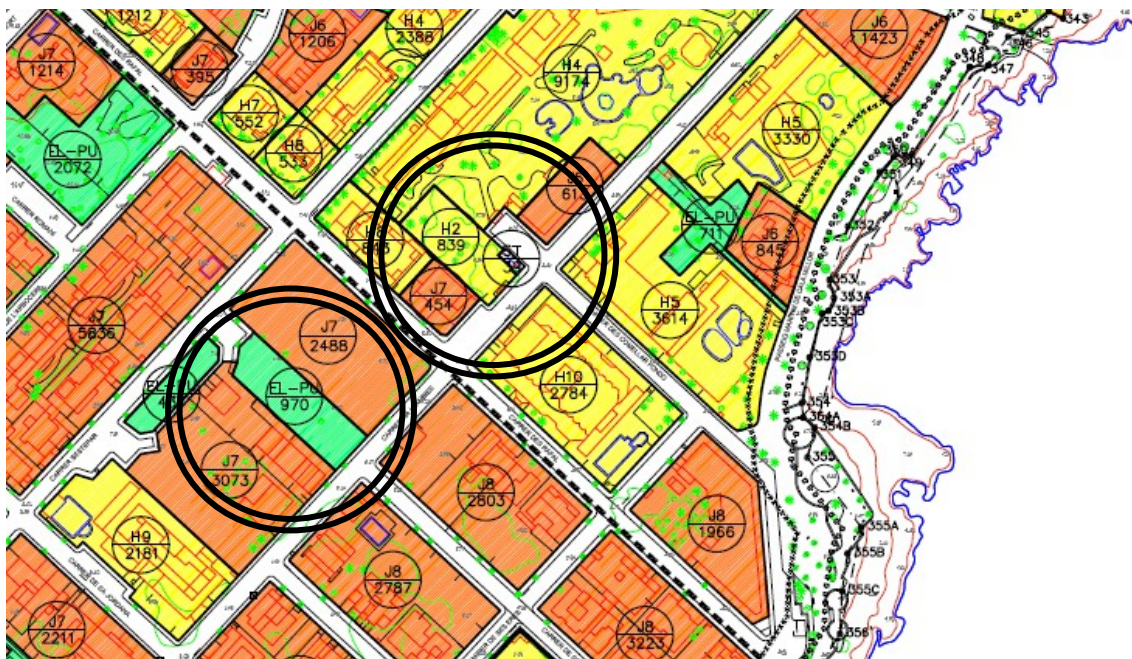
Referència cadastral: 3243712ED3834S0001SW.

2. Carrer Llambies nº31. Superfície de 495m2 segons topogràfic municipal.

Referència cadastral: 3243704ED3834S0001DW.

Les superfícies tenen petites diferències entre el topogràfic municipal i la superfície de la cartografia de les Normes Subsidiàries, si bé no són molt substancials i s'han quadrat i equilibrat les mateixes amb la finalitat de cadascuna de les cartografies emprades sigui coincident.

Proposta incorporada al plànol d'ordenació:



## C. NECESSITAT TÈCNICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La necessitat tècnica de les alteracions de planejament que es proposen, es justifica per l'expressat fins al moment i en l'apartat anterior i que serà desenvolupat més endavant.

La modificació que es proposa i que és objecte del present document es considera que no constitueix una alteració substancial del planejament, especificant-se a continuació els raonaments que ho justifiquen.

Des del punt de vista jurídic, l'oportunitat i possibilitat de procedir a la modificació de les Normes Subsidiàries, es justifica en les determinacions del propi planejament i en la legislació urbanística vigent.

Donat que, com s'ha dit en l'apartat anterior, que justifica l'objecte de la modificació, les alteracions proposades no suposen l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl que incideixin substancialment sobre l'ordenació, sinó que es limiten a uns canvis puntuals en la qualificació d'alguns terrenys sense que el Pla en el seu conjunt sigui replantejat substancialment, es considera que ens trobem davant un supòsit de modificació puntual de planejament.

Aquesta modificació de planejament compleix les previsions i s'ha de tramitar d'acord a l'article 60 de la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*:

### **Article 60**

#### **Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes**

- 1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.*
- 2. En el cas que la modificació a què es refereix l'apartat 1 anterior afecti elements que conformen sistemes urbanístics generals, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ser aprovatòria si el dictamen del Consell Consultiu és favorable. La manca de resolució expressa dins termini en el cas de les modificacions regulades en l'apartat 1 anterior s'entén amb caràcter denegatori.*
- 3. La tramitació regulada a l'apartat 2 anterior no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla general, ni tampoc als ajusts en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.*
- 4. Les propostes de modificació regulades en els apartats 1 i 3 anteriors han de justificar en la memòria pertinent i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària que es compleix el que estableix aquest article.*

I així es justifica en aquest document de modificació de planejament urbanística garantint la superfície de l'espai lliure públic -augment- i la seva funcionalitat -millora- , tot en referència al nucli urbà en el que es troba assentat l'ELP, sense que sigui reubicada de manera rellevant – manteniment del nucli urbà afectat-.

## D. DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La modificació suposa un canvi d'un ELP (espai lliure públic de lloc), per a millora de la seva superfície, funcionalitat i ubicació dins de la trama urbana més propera.

Es modifica la superfície d'ELP existent (895m<sup>2</sup>) fins als 970m<sup>2</sup> proposats.

Amés, la requalificació de la zona lucrativa a lo que seria l'anterior ELP, es proposa amb una normativa de H2 (839m<sup>2</sup>) i amb un ST -Serveis Tècnics- (39m<sup>2</sup>) per a definir correctament a les Normes Subsidiàries l'estació transformadora existent.

La zona H2, envers de la norma J7 que qualificava l'anterior zona lucrativa, no suposa amés cap canvi rellevant en els paràmetres aplicables, ja que ambdues qualificacions -precisament per això s'ha escollit l'H2- tenen la mateixa ocupació (30%) i la mateixa edificabilitat (1,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), fet pel qual, com que la zona lucrativa és menor (839 envers dels 970 anteriors), amb la proposta es disminueix aprofitament urbanístic.

La zona H2 ha esta escollida per a donar continuïtat a la illeta, predominantment hotelera, i suposa un nou índex turístic "hipotètic" de 1/75 places/m<sup>2</sup> de solar quant la zona J7 anterior suposava una població de 1/90 habitatges per solar.

La zona J7 anterior suposaria:  $970/90 = 10,7$  habitatges, lo que suposaria una mitja de 30 habitants de població, d'acord al càlcul de població vigent en aquell moment (aprovació planejament municipal).

En canvi, la zona H2 suposarà un "hipotètic"  $839/75 = 11,18$  places turístiques, molta menor població que els 30 habitants de la zona J7 que es pretén canviar.

Tractant aquest aspecte "d'hipotètic" perquè la parcel·la per si mateixa de H2/839m<sup>2</sup> no pot ser explotada, per superfície insuficient, com a turística i, per tant, en cas d'annexionar-se a l'establiment turístic existent a la mateixa illeta, estaríem xerrant de noves places i aprofitament "0", ja que l'edificació existent està sobrepassada en aprofitament i capacitat de places, inclús afegint aquesta petita parcel·la proposada.

## **E. ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER, MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA FINANCERA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ**

L'actuació serà directa (sense terminis) en el moment d'aprovació d'aquesta modificació, des del moment que es troba acordada i és d'interès de totes les parts afectades, aspecte resolt mitjançant el corresponent conveni urbanístic aprovat.

Als efectes econòmics, no s'afecta a l'estudi econòmic i financer de les normes subsidiàries de Son Servera, en tant no es tracta d'una actuació de transformació urbanística, si no que es plantetja com una permuta directa i acordada, que només té efectes positius cap a l'hisenda pública, d'acord a les valoracions que s'han resolt per a possibilitar la permuta, i que suposa major valor a la parcel·la d'ELP que finalment serà de titularitat municipal envers la parcel·la lucrativa, amés d'augmentar la grandària i funcionalitat d'aquesta, fet pel qual s'entenen majors els beneficis cap al municipi.

S'adjunten annexes les valoracions dels terrenys afectats.

Valoració dels terrenys destinats a ELP amb la modificació: 264.334,41 euros.

Valoració dels terrenys destinats a H2 amb la modificació: 239.505,60 euros.

## **F. JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL**

### **Llei del sòl i Reglament la Illa de Mallorca**

La modificació compleix totes les determinacions de la Llei *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears* i el seu Reglament per a la illa de Mallorca, en el que es manté vigent després de l'aprovació de dita Llei.

Es minva la capacitat de població i, com s'ha justificat anteriorment, s'augmenta la capacitat i funcionalitat de l'espai lliure públic proposat.

La proposta amés es localitza a una trama consolidada i que presenta un alt grau de connectivitat amb la xarxa viària. El nucli disposa de mitjans de transport col·lectiu i no s'afecta a cap element patrimonial catalogat.

### **Pla territorial de Mallorca**



La present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Son Servera compleix les previsions del Pla Territorial de l'Illa de Mallorca.

Els solars sobre els quals s'actua corresponen a sòl urbà consolidat. No es varien per tant els paràmetres actuals del sòl urbà més de que es disminueix mínimament la capacitat de càrrega en el mateix.

La norma 6<sup>a</sup> del Pla Territorial - Creixement turístic, residencial o mixt (ED) limita la superfície destinada a nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt a classificar pels diferents municipis en el seu planejament general. Amb aquesta modificació no es varia la quantitat de sòl destinat a aquesta finalitat.

**La modificació no afecta a la resta de plans territorials o sectorials:**

- Pla director sectorial de pedreres
- Pla director sectorial de camps de golf
- Pla director sectorial de carreteres
- Plans directors sectorials de residus no perillosos
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial energètic de les Illes Balears
- Pla director de transports de les Illes Balears
- Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

Tampoc s'inclou dins un espai de la Xarxa Natura 2000 per la qual cosa no s'ha de realitzar cap Avaluació de les repercussions ambientals sobre els llocs Xarxa Natura 2000.

Son Servera, 30 de gener de 2018.

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.

## **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ANNEXA**

La present documentació s'acompanya de la següent modificació dels plànols de les normes subsidiàries:

1.- Plànol 5.3. Vigent.

2.- Plànol 5.3. Proposat.

3.- Plànol 6.1.3 Aigua Cala Millor-Cala Bona.

4.- Plànol 6.2.3 Sanejament Cala Millor-Cala Bona.

5.- Plànol 6.3.3 Enllumenat Cala Millor-Cala Bona.

## **ANNEXOS.**

Els annexos d'aquesta documentació que s'adjuntaran en aquesta modificació dins l'expedient administratiu són:

- 1.- Valoracions de totes els terrenys afectats:
- 2.- Llistat de propietaris afectats i veïnats, en els que es resoldrà comunicació particularitzada en l'aprovació inicial d'aquest document.
- 3.- Conveni de planejament aprovat.