



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

**MODIFICACIÓ Nº 7 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE SON SERVERA: MODIFICACIÓ DEL RETRANQUEIG EN ALGUNES ZONES EXTENSIVES COSTANERES, ARTICLE 7.2.4 DE LES NS DE SON SERVERA.**

*Expedient G Municipal: 3130/2020.*



## ÍNDEX

A. ANTECEDENTS	3
B. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	¡Error! Marcador no definido.
C. NECESSITAT TÈCNICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	9
D. DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA	9
E. ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER, MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA FINANCERA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ	9
F. JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL	10
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ANNEXA	¡Error! Marcador no definido.
ANNEXOS.	¡Error! Marcador no definido.



## A. ANTECEDENTS, JUSTIFICACIÓ I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

### Antecedents i justificació

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 l'article 7.2.4, estableixen les Condicions d'Edificació de la zona Extensiva a Zona Costanera del municipi, Capítol 7.2. Es reproduïx dit article, assenyalant en **negreta** les zones de reculada que afecten en aquesta modificació:

#### "Article 7.2.4. Condicions de l'edificació".

*Condicions de parcel·la:*

	<i>Sup. Mínima (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Façana mínima (m)</i>
<i>Extensiva 1, 2 i 3</i>	1.200	15
<i>Extensiva 4 i 5</i>	500	15
<i>Extensiva 6 i 7</i>	500	20
<i>Extensiva 8</i>	450	15
<i>Extensiva 9 i 10</i>	300	10
<i>Extensiva 11 i 12</i>	1.000	20
<i>Extensiva 13</i>	500	15
<i>Extensiva 14</i>	140	6
<i>Extensiva 15</i>	240	10

*Condicions d'altura:*

	<i>Altura reguladora (m)</i>	<i>Altura total (m)</i>	<i>Nº plantes</i>
<i>Extensiva 1</i>	4,00	7,00	S+B
<i>Extensiva 2</i>	6,00	9,00	S+B+P
<i>Extensiva 3, 4, 5, 6 i 7</i>	9,00	12,00	S+B+2P
<i>Extensiva 8</i>	6,00	9,00	S+B+P
<i>Extensiva 9, 10, 11 i 12</i>	9,00	12,00	S+B+2P
<i>Extensiva 13</i>	6,00	9,00	S+B+P
<i>Extensiva 14</i>	6,00	9,00	S+B+P
<i>Extensiva 15</i>	6,00	9,00	S+B+P



Condicions d'ocupació i aprofitament:

	Ocupació màxima (%)	Aprofitament (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Extensiva 1, 2 i 3	20	0,36
Extensiva 4 i 5	30	0,73
Extensiva 6 i 7	30	0,50
Extensiva 8	30	0,64
Extensiva 9 i 10	50	0,73
Extensiva 11	30	0,36
Extensiva 12	40	0,36
Extensiva 13	30	0,50
Extensiva 14	50	0,90
Extensiva 15	40	0,80

Condicions de retranqueig:

	A vies i àrees públiques (m)	Mitgera i fondària (m)
Extensiva 1, 2, 3	4,00	*
Extensiva 4 i 5	3,00	3,00
Extensiva 6	<b>6,00</b>	3,00
Extensiva 7	4,00	4,00
Extensiva 8	<b>6,00</b>	3,00
Extensiva 9	3,00	3,00
Extensiva 10	3,00	* *
Extensiva 11	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>
Extensiva 12	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>
Extensiva 13	<b>6,00</b>	3,00
Extensiva 14	<b>6,00</b>	***
Extensiva 15	<b>6,00</b>	***

A cap zona s'admeten edificacions independents de la de la vivenda per a usos annexes o per a garatges. Dits usos, de situar-se, es realitzaran incorporats a l'edifici de vivenda.

- \* La meitat de l'altura reguladora de l'edificació en el punt més proper al llindar considerat, amb un mínim de 3,00 m.
- \* \* En els solares de superfície i amplada inferior a la mínima escripturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes, es podrà edificar adossat a una mitgera, i en el cas de que existeixi una d'elles edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament en aqueixa.  
En qualsevol caso, quan existeixin mitgeres edificades al menys en 2 plantes, es podrà adossar en aquestes mitgeres.
- \* \* \* Es podria edificar adossat a una mitgera i en el cas de que existeixi una d'elles edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament en aqueixa. A l'altre mitgera, la separació serà lliure, però no es podran obrir forats si no és superior a 3,00m.

Índex de intensitat d'ús:

Extensiva 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15  
Extensiva 5 i 7

1 viv/ solar  
2 viv/ solar

Percentatge mínim d'aparcaments privats:  
Excepte en 14 i 15

2 places/ vivenda  
1 plaça/ vivenda"

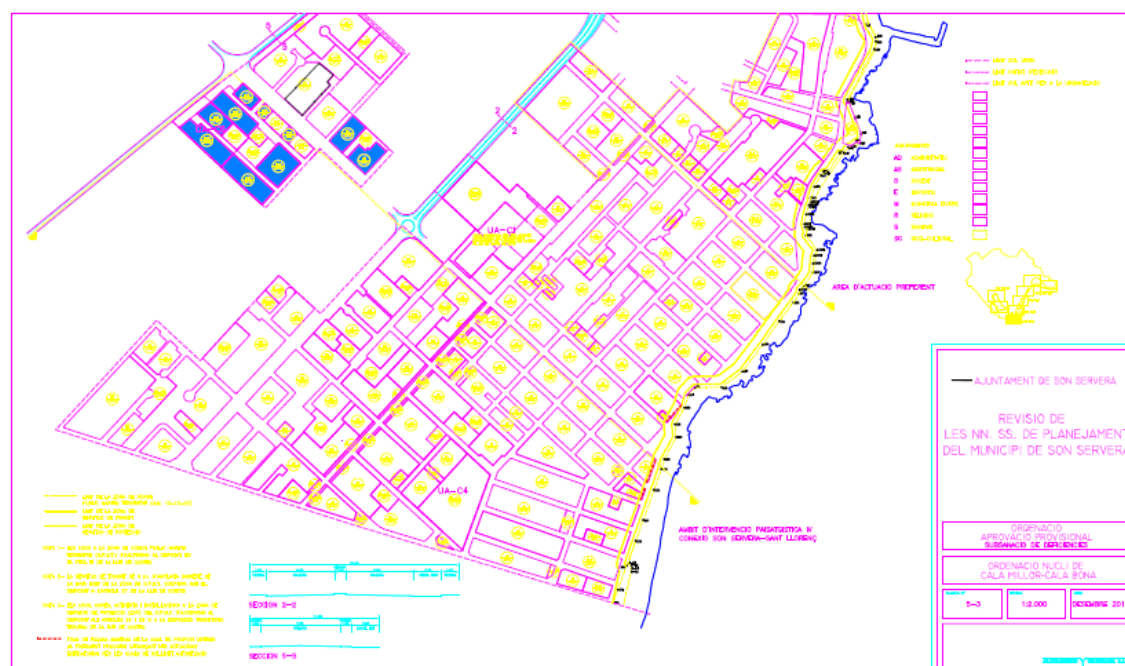
Com es veu, a l'actual article 7.2.4., les Extensives 6, 8, 11, 12, 13, 14 i 15, tenen un retranqueig de 6,00ml a vies i àrees públiques i també les Extensives 11 i 12 tenen un retranqueig a mitgera i fondària de 6,00ml i 5,00ml respectivament.

Aquests retranquetjos, des de l'aprovació de les NS, han donat molts de problemes d'aplicació, ja que es tracta de zones Extensives en solar en general petits i a on l'aplicació de un retranqueig tan important, deixa pràcticament sense cap marge d'actuació a les propostes d'edificació, amés de que, en aplicació de les NS, no es poden tampoc situar altres elements constructius com porxos, pèrgoles o piscines en aquestes zones d'un retranqueig tan important com són 5,00l ó 6,00ml.

Es dona, amés, la contradicció normativa de que, en qualificacions de solars més grossos, es demana menys retranqueig, generant moltes més possibilitats d'ubicació de les construccions dins la parcel·la en extensions majors de terrenys.

Aquestes Extensives responen principalment, a la zona d'Es Baladres i d'Es Port Verd, no situant-se en cap altre zona urbana costanera. Per tant, es focalitzen en aquests dos sectors urbans principalment, com demostra l'estudi de les zones particularitzat que s'ha dut a terme en els següents plànols (només es situen en els plànols 5-3 i 5-6 d'Ordenació de les NS):

-Zones afectades ratllades de blau als plànols-





Per tant, com es pot veure aquestes Extensives (6, 8, 11, 12, 13, 14 i 15) es concentren en aquestes dues zones del sòl urbà costaner del municipi, sense afecció rellevant.

### **Objecte de la modificació**

El present projecte de modificació proposa, des de la justificació anterior, homogeneïtzar els retranquetjos de la zona costanera de Son Servera, de manera que es situïn la seva majoria en 3,00ml, tal com són en la major part del sòl urbà, garantint una bona resolució de respecte veïnal i a la vegada que les edificacions puguin implantar-se algo més a la planta baixa de l'edificació, més funcional habitualment, i evitar l'impacte paisatgístic de major construcció a les plantes pis.

Amés, genera una possibilitat de que els edificis existents puguin ubicar altres construccions complementàries a l'edificació principal, com poden ser pèrgoles, porxos o piscines, etc... solucionant problemes moltes vegades de protecció solar i/o funcionalitat d'espais.

Així doncs, les zones Extensives 6, 8, 11, 12, 13, 14 i 15 ubicades únicament a la a la zona d'Es Baladres i d'Es Port Verd, passarien a tenir un retranqueig de 3,00ml en general d'acord a la següent nova proposta de l'article 7.2.4.

Nova redacció de l'article (canvis en **negreta**):

“Article 7.2.4. Condicions de l'edificació”.

Condicions de parcel·la:

Sup. Mínima

Façana mínima



	(m <sup>2</sup> )	(m)
Extensiva 1, 2 i 3	1.200	15
Extensiva 4 i 5	500	15
Extensiva 6 i 7	500	20
Extensiva 8	450	15
Extensiva 9 i 10	300	10
Extensiva 11 i 12	1.000	20
Extensiva 13	500	15
Extensiva 14	140	6
Extensiva 15	240	10

Condicions d'altura:

	Altura reguladora (m)	Altura total (m)	Nº plantes
Extensiva 1	4,00	7,00	S+B
Extensiva 2	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 3, 4, 5, 6 i 7	9,00	12,00	S+B+2P
Extensiva 8	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 9, 10, 11 i 12	9,00	12,00	S+B+2P
Extensiva 13	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 14	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 15	6,00	9,00	S+B+P

Condicions d'ocupació i aprofitament:

	Ocupació màxima (%)	Aprofitament (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Extensiva 1, 2 i 3	20	0,36
Extensiva 4 i 5	30	0,73
Extensiva 6 i 7	30	0,50
Extensiva 8	30	0,64
Extensiva 9 i 10	50	0,73
Extensiva 11	30	0,36
Extensiva 12	40	0,36
Extensiva 13	30	0,50
Extensiva 14	50	0,90
Extensiva 15	40	0,80

Condicions de retranqueig:

	A vies i àrees públiques (m)	Mitgera i fondària (m)
Extensiva 1, 2, 3	4,00	*
Extensiva 4 i 5	3,00	3,00



Extensiva 6	<b>3,00</b>	3,00
Extensiva 7	4,00	4,00
Extensiva 8	<b>3,00</b>	3,00
Extensiva 9	3,00	3,00
Extensiva 10	3,00	* *
Extensiva 11	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>
Extensiva 12	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>
Extensiva 13	<b>3,00</b>	3,00
Extensiva 14	<b>3,00</b>	***
Extensiva 15	<b>3,00</b>	***

A cap zona s'admeten edificacions independents de la de la vivenda per a usos annexes o per a garatges. Dits usos, de situar-se, es realitzaran incorporats a l'edifici de vivenda.

\* La meitat de l'altura reguladora de l'edificació en el punt més proper al llindeu considerat, amb un mínim de 3,00 m.

\* \* En els solars de superfície i amplada inferior a la mínima escripturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes, es podrà edificar adossat a una mitgera, i en el cas de que existeixi una d'elles edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament en aqueixa.

En qualsevol cas, quan existeixin mitgeres edificades al menys en 2 plantes, es podrà adossar en aquestes mitgeres.

\* \* \* Es podria edificar adossat a una mitgera i en el cas de que existeixi una d'elles edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament en aqueixa. A l'altre mitgera, la separació serà lliure, però no es podran obrir forats si no és superior a 3,00m.

Índex de intensitat d'ús:

Extensiva 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15	1 viv/ solar
Extensiva 5 i 7	2 viv/ solar
Percentatge mínim d'aparcaments privats:	2 places/ vivenda
Excepte en 14 i 15	1 plaça/ vivenda"





## B. 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.

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 el previst a la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*:

## C. DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La solució adoptada passa únicament per la modificació de la distància dels retranquetjos de l'article 7.2.4, tal com s'ha reflectit a l'apartat A d'aquesta modificació.

## D. 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 i no suposa cap canvi o afecció 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 una actuació a un paràmetre urbanístic concret de les normes urbanístiques de dues urbanitzacions menors de la part costanera de Son Servera.



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

No afecta als paràmetres edificatoris previstos en aquesta parcel·la, si no únicament a la disponibilitat de les edificacions amb el mateix resultat d'aprofitament i densitat vinculada a la zona, mantenint tota la resta de paràmetres i previsions urbanístiques.

### 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, si bé no es veu inicialment afectada per aquest.

### 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.



## F. INNECESSARIETAT DE NOTIFICACIÓ PARTICULARITZADA

Com que la Modificació proposada no suposa *“indirectament o directa, un increment dels paràmetres d’edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl”*, s’entén que, respecte del punt 5 de l’article 59 de la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d’urbanisme de les Illes Balears*, no es necessari fer notificació particularitzada a les zones urbanes afectades.

