

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1/ 2018 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SES SALINES
CONSISTENTES EN EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE UNOS TERRENOS EN ZONA INTENSIVA
BAJA Y CREACION DE UNA UNIDAD DE ACTUACION

MEMORIA SEPTIEMBRE 2018

1 ANTECEDENTES

- 1.1 Introduccion y antecedentes de planeamiento .
- 1.2 Ambito territorial .

2 OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

- 2.1 Objeto de la modificación . Una modidificación oportuna y conveniente .
- 2.2 Justificación de la modificación .
- 2.3 Descripción de la solución adoptada
- 2.4 Justificación del contenido de la modificación .
 - 2.4.1.1 Marco legal vigente .
 - 2.4.1.2 Legislación estatal .
 - 2.4.1.3 Legislación autonómica .
 - 2.4.1.4 Plan territorial de Mallorca .
 - 2.4.1.5 Planes directores sectoriales .

3 ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO . PROGRAMA DE ACTUACION

- 3.1 Titularidad de los terrenos .

4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

5 EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

6 IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS

7 RESUMEN EJECUTIVO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

8 ESTUDIO DE EVALUACION DE LA MOBILIDAD GENERADA

9 CONTENIDO DOCUMENTAL

10 AUTORIA TECNICA

11 CAMBIOS EN LA DOCUMENTACION DEL PGOU

1 ANTECEDENTES

1.1 Introducción y antecedentes de planeamiento .

El planeamiento de Ses Salines se rige por las Normas Subsidiarias con fecha de Aprobación Definitiva 28/07/2003 .

1.2 Ambito territorial .

Las NNSS de Ses Salines contienen cuatro Unidades de Actuación , dos en las normas de 2003 (UA-1 y UA-2) y dos más aprobadas recientemente , una en el nucleo de Ses Salines (U-3) y la otra en el nucleo de la Colonia de Sant Jordi (U-4) .

Se adjuntan planos de las NNSS de Ses Salines que son objeto de la modificación.

Se adjunta ANEXO con foto aérea del ámbito de la modificación .

2 OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

2.1 Objeto de la modificación . Una modificación oportuna y conveniente .

El objeto de la modificación es el cambio de clasificación de los terrenos a suelo rústico de (una zona urbana no determinada por ninguna unidad de actuación , en la que se prevee una apertura de vial y su consiguiente reordenación de los elementos afectados) la Unidad de Actuación 5 .

La oportunidad para afrontar , ahora , la modificación puntual , viene determinada por el hecho de que ni particulares ni administración han dado paso alguno para el desarrollo de lo planeado y de que el Ayuntamiento de Ses Salines no tiene intención alguna de acometerlo unido a la propuesta de uno de los afectados de una reconversión racional de la clasificación del suelo para la zona en cuestión .

La conveniencia de la modificación puntual viene justificada delante a obsolescencia de las previsiones de crecimiento previstas en las normas en esta zona determinada del suelo urbano de la población .

Asimismo , vendría determinada por la innecesariedad objetiva de la apertura de un vial cuya funcionalidad es totalmente cuestionable .

2.2 Justificación de la modificación .

COMPENSACION DE EDIFICABILIDAD Y EQUILIBRIO CON LA SOLUCION INICIALMENTE PLANEADA .

La modificación en cuanto a la disminución de aprovechamientos , con respecto al estado actual , queda claramente determinada .

Se adjunta ANEXO con plano explicativo de los aprovechamientos .

Esta modificación consiste en la alteración de dos elementos :

- A) La reducción del suelo urbano y consecuentemente su delimitación , al transformar una parcela de suelo urbano , que es limítrofe con el contorno Este de la delimitación del suelo , en suelo rústico

Esta reducción de suelo urbano determina la redistribución de las zonas contiguas y las del vial que se suprime , que pasarán a ser de calificación intensiva baja y las que estaban en contacto con el , modificandose tanto esta calificación como sus profundidades edificables .

Así , como consecuencia de este cambio de clasificación de suelo urbano a rústico :

- Se cede un espacio, que estaba dentro de la profundidad edificable , de superficie 205,35 m² que representa una superficie edificable de uso residencial de 410,70 m² .
- Se cede un suelo con calificación intensiva baja de 1.255,82 m² , edificable con un uso distinto al residencial .

B) La supresión de un tramo de vial proyectado y no ejecutado , que une los viales del extremo Este con la Calle Ca na Bergas .

La supresión de este tramo vial también incide en la redistribución descrita . Así :

- En la parcela contigua al solar suprimido , en la zona que tenía fijada profundidad edificable , se suprime su aprovechamiento residencial de $211,45 \times 2 = 422,90$ m² pasando a tener un aprovechamiento edificable de uso distinto al residencial de 211,45 m² .
- Toda la superficie del vial suprimido pasa a ser de calificación intensiva baja .
- En sus extremos , su adaptación a las profundidades edificables contiguas suponen un incremento de edificabilidad residencial de $158,30 \times 2 = 316,60$ m² + $154,87 \times 2 = 309,74$, es decir 626,34 m² .
- En el espacio central entre ambos se incrementa el aprovechamiento de suelo edificable con uso distinto del residencial en una superficie de 120,84 m² .
- Para adaptar la zona situada al Norte del vial a las profundidades edificables resultantes determinadas por la fachada a Ca na Bergas , el estrecho pasillo sin salida situado al Norte y la correspondiente al vial Este , se produce la eliminación de un espacio que estaba dentro de la profundidad edificable . Como resultado se reduce la edificabilidad residencial que era de $218,65 \times 2 = 437,30$ m² pasando a tener una edificabilidad de uso distinto del residencial de 218,65 m² .

Así pues , los cálculos de aprovechamiento , en cuanto a edificabilidad se refiere , resultantes de la modificación son :

SUELO DENTRO DE LA PROF. EDIFICABLE

USO RESIDENCIAL

410,35 m2
- 422,90 m2
+ 626,34 m2
- 437,30 m2

- 644,21 m2

SUELO FUERA DE LA PROF. EDIFICABLE

USO DISTINTO DEL RESIDENCIAL

- 1.255,82 m2
+ 211,45 m2
+ 120,84 m2
+ 218,65 m2

- 705,08 m2

NO ALTERACION DE LA LARGA FACHADA EN VIAL PRINCIPAL DE LA POBLACION .

Es interesante tipológicamente ya que tiene una notable longitud sin que la interrumpa la bocacalle inicialmente proyectada .

Y también , la modificación , en cuanto a la disminución de fachada y su consecuente reducción de posibilidades de aprovechamiento edificatorio , es claramente compensatoria .

- Se suprimen 87,69 ml de fachadas de la propuesta inicial , al suprimir el vial .
- Se crean dos tramos de fachada , con respecto a la propuesta inicial , al “ cerrar “ las dos bocacalles del vial suprimido , que suman 28,63 ml .
- Lo cual supone una reducción de perímetro de fachadas de – 59,06 ml .

2.3 Descripción de la solución adoptada .

La propuesta consiste en cambiar la clasificación del suelo , de estos terrenos , de urbano a rústico .

Con ello , entre otras ventajas , se reduce la delimitación del suelo urbano de Ses Salines . Los terrenos quedarían clasificados como Suelo rústico con la calificación de suelo rústico común de acuerdo a la zonificación que las NS dan a los terrenos colindantes , conocidos como Ses Famades , ya que son de uso agrícola .

Atendiendo a la Disposición adicional quinta de la Ley 12/2017 , de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) cuando los instrumentos de planeamiento no fijen términos para ejecutar las obras de urbanización previstas , se entiende que el proyecto correspondiente se ha de aprobar en el término de seis meses y las obras se han de ejecutar en un término máximo de dos años contabilizables desde la entrada en vigor de esta Ley . Estos seis meses ya han transcurrido sin haberse aprobado las obras de urbanización .

Atendiendo a la Disposición Transitoria decimo primera de la Ley 12/2017 , de 29 de diciembre , de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) en cuanto al régimen de suelo urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos , el ayuntamiento correspondiente conserva la potestad de alteración del

planeamiento , sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada , sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico .

Se establece el término de un año , desde la aprobación de esta Ley , para que los municipios afectados por esta disposición modifiquen su planeamiento general para adaptarse .

Las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo que prevee esta disposición no da lugar a indemnización , de acuerdo con lo que establece la legislación estatal .

2.4 Justificación legal del contenido de la modificación .

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente , tanto estatal como autonómica y con los instrumentos de planeamiento territorial y sectorial .

2.4.1.1 Marco legal vigente .

2.4.1.2 Legislación estatal .

A estos efectos , se hallan en vigor :

Real decreto Legislativo 7/2015 , de 30 de octubre , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana .

Las modificaciones de NS se han de ajustar al mismo procedimiento que la formulación del mismo por lo que , hasta su aprobación definitiva , se habrá de dar cumplimiento a la aprobación inicial y si es el caso a la provisional así como a la exposición pública correspondiente a la aprobación de la aprobación inicial .

2.4.1.3 Legislación autonómica .

A estos efectos se hallan en vigor :

Ley 12/2017 , de 29 de diciembre , de urbanismo de las islas baleares (LUIB) .

Ley 12/2016 , de 17 de agosto , de evaluación ambiental de las Islas baleares .

Reglamento general de la Ley 2/2014 , de 25 de marzo , de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca .

La presente modificación de planeamiento cumple con las determinaciones de las leyes y reglamentos mencionados .

2.4.1.4 Plan Territorial insular de Mallorca .

El 13/12/2004 se aprobó definitivamente el Plan Territorial insular de Mallorca (PTIM) .

La presente modificación de planeamiento cumple con las determinaciones de este Plan .

2.4.1.5 Planes directores sectoriales .

No se ven afectados por esta modificación los planes directores sectoriales (PDS) en vigor .

3 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO .

No se redacta estudio económico financiero porque el objeto de la modificación no supone ningún tipo de gasto público .

4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA .

No se redactan porque el objeto de la modificación no implica costos de mantenimiento de infraestructuras para el ayuntamiento que excedan de los que ya se derivan de las NS vigentes .

5 EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA .

La Ley 12/2016 , de 17 de agosto , de evaluación ambiental de las islas Baleares en su artículo 9. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, expone :

Artículo 9

Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica .

1. Han de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y los programas ., y también las modificaciones de estos , que adopten o aprueben las administraciones autonómica , insular o local de las Islas baleares , la aprobación de los cuales exija una disposición legal o reglamentaria o un acuerdo del Consejo de Gobierno cuando :
 - a) Establezcan el marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura , la ganadería , la silvicultura , la acuicultura , la pesca , la energía , la minería , la industria , el transporte , la gestión de residuos , la gestión de residuos hídricos , la ocupación del dominio marítimo terrestre , la utilización del medio marino , las telecomunicaciones , el turismo , la ordenación del territorio urbano y rural o el uso del suelo .
 - b) Requieran una evaluación porque afectan a espacios Red Natura 2000 en los términos que prevee la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad .
 - c) Requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con el apartado 2 de este artículo en los dos supuestos siguientes .

C1 Cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo IV .

C2 Cuando así lo determine el órgano ambiental , a solicitud del promotor .

Asimismo , en su apartado 2 , se establece :

2. Han de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada :
 - a) Las modificaciones menores de los planes y los programas que se indican en el apartado 1 de este artículo .
 - b) Los planes y los programas que se indican en el apartado 1 anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal .
 - c) Los Planes y los programas que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro , pero no cumplan los otros requisitos que se indican en el apartado 1 anterior .

Para el objeto de la modificación , se entiende que se puede solicitar con la presente documentación el pronunciamiento que corresponda del órgano ambiental .

6 IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS .

No procede identificación de los propietarios afectados a los efectos previstos en el artículo 59.5 de la Ley 12/2017, de urbanismo, toda vez que el objeto de la presente modificación no supone directa o indirectamente, incremento de los parámetros de densidad o edificabilidad vigente, sino su reducción.

7 RESUMEN EJECUTIVO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Al tratarse , el objeto de la modificación , de un aspecto puntual , no se redacta resumen ejecutivo , ya que queda perfectamente descrito en el apartado 2 de esta documentación .

8 ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA :

Dada la reducción de espacio de aprovechamiento lucrativo que supone la modificación, no se produce generación de mas movilidad en el ámbito afectado .

9 CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido documental de la presente modificación puntual está compuesto por :

- Memoria justificativa .
- Documentos modificados de las NS . (Indicación de los planos que se modifican y anexarlos).
- Ficha de la UA .

10 AUTORIA TECNICA .

Los documentos de la modificación puntual han sido redactados por :
Joan Vilá Martinez . Arquitecto .

11 CAMBIOS EN LA DOCUMENTACIÓN DE LAS NS.

La presente MODIFICACION PUNTUAL afecta al contenido de los siguientes documentos :

PLANIMETRIA:

Pano 1-4 QUALIFICACIO DEL SOL RUSTIC

Plano2-1 ORDENACIO DEL NUCLI DE SES SALINES

Plano 3-1 ALINEACIONS I PROFUNDITATS EDIFICABLES DEL NUCLI DE SES SALINES

NORMAS :

No se modifican si bien , como resultado de la creación de una nueva unidad de actuación , se redacta la ficha anexa .

En Ses Salines a 10 de septiembre de 2018

Fdo : Joan Vilá Martinez .

Arquitecto

FICHA ANEXA

UA – 7

Ubicación : En el nucleo de Ses Salines , en el borde Este , entre las calles de la Estación y Na Bergas .

Objeto : Desclasificación de suelo urbano .

Superficie total : 4822 m2 .

Uso global : Residencial .

Calificación :

Intensiva baja = 3.786 m2 .

Red viaria = 1.036 m2 . Sistema de actuación : Compensación .

Cesiones :

Red viaria urbanizada .

Aprovechamiento del 15 % del suelo correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación , libre de cargas de urbanización .

Instrumentos de desarrollo : Proyecto de compensación , proyecto de dotación de servicios y proyecto de parcelación .

PLANO ANEXO

FOTO ANEXA

AMBITO DE LA ACTUACION