



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

**MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE SON SERVERA: SUPRESSIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-C5.**

**ÍNDEX**

**1. Memòria.**

- Emplaçament i àmbit.
- Antecedents.
- Anàlisi dels serveis existents.
- Innecessarietat de la reparcel·lació.
- Objecte de la proposta: supressió de la UA-C5.

**2. Estudi econòmic i financer.**

**3. Compliment de l'article 70. Text Refús de la Llei Reguladora de les Bases De Règim Local.**

**4. Procediment.**

**5. Plànols de la modificació.**

**Annex I. Nota registral Terrenys d'equipament EQ-D.**

**Annex II. Documentació fotogràfica de la urbanització.**



## Ajuntament de Son Servera

---

### 1. MEMÒRIA

#### EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

La unitat d'actuació UA-C5 està situada a la zona de Cala Bona cap a la Costa dels Pins.

L'àmbit és el delimitat pel planejament vigent per a la unitat d'actuació UA-C5 que, segons la fitxa té una superfície de 21.858m<sup>2</sup>. La delimitació, en lo que a la unitat d'actuació respecta, coincideix pràcticament amb el planejament de desenvolupament original d'aquest sector (Urbanitzable 31 Es Port Vell), llevat d'ajustos propis de cartografia més actualitzada.

#### 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 - C5.***

*Ubicació: A la zona anomenada Port Nou entre Ses Bassetes i Ses Barreres . (plànol 5.6 )*

*Superfície total : 21.828 m<sup>2</sup>*

*Objecte de la UA : Cessions de vials , equipaments i zones verdes.*

*Ús global : Residencial*

*Qualificació:*

- Semiintensiva J2 3.318 m<sup>2</sup>*
- Extensiva E -1 5.461 m<sup>2</sup>*
- Extensiva E - 13 3.806 m<sup>2</sup>*
- Espai lliure privat 615 m<sup>2</sup>*
- Equipament 1.600 m<sup>2</sup>*
- Espai lliure públic 3.287 m<sup>2</sup>*
- Vials 3.520 m<sup>2</sup>*
- Serveis Tècnics 221 m<sup>2</sup>*

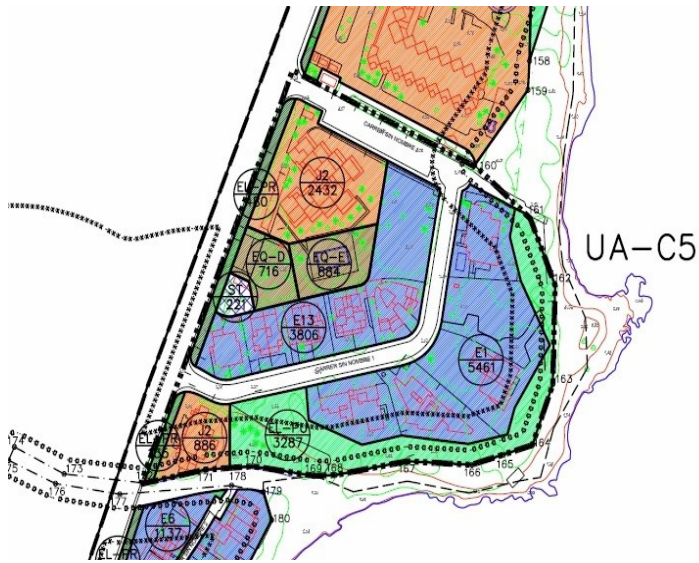
*Sistemes d'actuació: compensació per termini de 4 anys. Transcorregut aquest termini sense començar, l'Ajuntament podrà anul·lar el sistema de cooperació.*

*Instrument de desenvolupament: Projecte de compensació”.*



## Ajuntament de Son Servera

---



---

## Ajuntament de Son Servera



## Ajuntament de Son Servera

---

### ANÀLISI DELS SERVEIS EXISTENTS

Revisats els serveis existents de la urbanització, documentat en els mateixos plànols de serveis del document de Revisió de NS'2014, són els originals i són els serveis urbanístics bàsics o mínims necessaris. En cap cas, com ja demostra el mateix document de la Revisió de Normes aprovades definitivament al 2014, són inexistents.

Existeixen, com es pot apreciar als plànols de cada servei i a la documentació fotogràfica que s'aporta, els serveis bàsics: xarxa viària, aigua, electricitat i clavegueram en bon estat i en funcionament, i amb les característiques adequades per a l'ús del sòl que es preveu (Extensiva E1 principalment, amés d'una zona de J2 i la resta equipaments).

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, sense cap problema rellevant conegut llevat del manteniment necessari en els darrers anys.

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) 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.

Amés, a dia d'avui, els serveis existents permeten que les parcel·les s'entenguin com a solars, ja que existeixen les dotacions dels altres serveis adequades, com són l'enllumenat públic, asfaltat, aceres als carrers, així com definides alineacions i rasants.

### INNECESSARIETAT DE LA REPARCEL·LACIÓ.

Les cessions dels espais públics (vials, zones verdes i equipaments) del sector urbanitzable que es desenvolupà, es troben documentades i cedides a favor de l'ajuntament, d'acord a les dades de l'inventari municipal.

Les cessions del sector urbanitzable foren, en el seu moment, les següents (superfícies aproximades):

Sup Zona Parques y Jardín Público:	5.696m <sup>2</sup>
Sup Protección Vial:	632,25m <sup>2</sup>
Sup Aparcamientos	495m <sup>2</sup>
Sup Viales	4.113m <sup>2</sup>
Sup EGB y Guarderia	690m <sup>2</sup>
Sup Zona Deportiva Privada	851m <sup>2</sup>
Sup Area de servicios para Infraestructura	275m <sup>2</sup>
Sup Area cauce público	57m <sup>2</sup>

---

## Ajuntament de Son Servera



## Ajuntament de Son Servera

---

En canvi, a les Normes aprovades, la UA-C5 sol·licita les següents cessions:

Equipament 1.600 m<sup>2</sup>  
Espai lliure públic 3.287 m<sup>2</sup>  
Vials 3.520 m<sup>2</sup>

Sembla una errada de la UA-C5 demanar la cessió dels equipaments, ja que, als respecte dels dos equipaments inicials de l'urbanitzable, cal afirmar:

a) Sup Zona Deportiva Privada (851m<sup>2</sup>) = EQ-E (884m<sup>2</sup>) a la Revisió de NS. Aquest equipament com el mateix nom diu, era un equipament privat a l'urbanitzable aprovat i desenvolupat i tampoc, com a conseqüència d'això, està registrat a favor de l'ajuntament, ja que en la compensació aprovada quedava de titularitat privada.

b) Sup EGB y Guarderia (690m<sup>2</sup>) = EQ-D (716m<sup>2</sup>) a la Revisió de NS. En aquest equipament, que tampoc està registrat a favor de l'ajuntament, no es troba a l'inventari municipal i tampoc va entrar en la Compensació del sòl urbanitzable aprovada, quedaven més dubtes si havia de ser de cessió o no en el seu planejament original. L'únic que s'ha pogut documentar és la «nota registral» que s'adjunta (Annex I), en el que descriu: «Parcel·la de Terreno constituida de la integridad de la zona escolar privada ....», finca registral que s'ha d'entendre constituïda com a conseqüència de la compensació original i, per tant, com l'altre equipament, és originàriament privat.

Per tant, la supressió de la unitat d'actuació, suposarà també com una conseqüència directa de que es deixaran de sol·licitar aquestes cessions dels equipaments, ja que mantindran la seva titularitat actual, en el que suposava una càrrega injusta al sector, atès que ja s'havia executat d'acord al seu planejament original.

No hi ha lloc, doncs, a la reparcel·lació des del moment que és tracta d'un sòl urbà amb serveis executats d'acord al planejament de suport inicial 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, ni tampoc s'han de demanar, s'entén, més càrregues de cessió a un sector ja transformat i consolidat, sense haver proposat més beneficis o reordenacions.



## Ajuntament de Son Servera

---

### **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-C5 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 els serveis urbanístics implantats originàriament són suficients per a la prestació en condicions adequades dels serveis adients a la densitat d'ús realment implantada o de previsible implantació pel planejament anterior i el vigent actual, i com que no queden terrenys pendents de cessió al respecte de la urbanització originària, es **proposa la SUPRESSIÓ** de la UA-C5, en tant tampoc és necessària la reparcel·lació de l'àmbit, d'acord en aquesta proposta.



## **Ajuntament de Son Servera**

---

### **2. 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.

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.



## Ajuntament de Son Servera

---

### **3. 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/supressió 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*».





## Ajuntament de Son Servera

---

### 4. PROCEDIMENT

D'acord a l'article 73 de la LUIB, «Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears» de la CAIB i article 203 del Reglament de la LOUS per a l'illa de Mallorca:

*“Procediment de delimitació de les unitats d'actuació*

*Quan la delimitació de les unitats d'actuació no estigui continguda en els instruments de planejament o quan sigui necessària la modificació o **la supressió** en funció dels resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica, l'ajuntament pot aprovar-la d'acord amb el procediment següent:*

- a) Una vegada que s'ha aprovat inicialment la delimitació, l'expedient complet, inclosos l'informe de sostenibilitat i la memòria de viabilitat econòmica, s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el i en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal. També s'ha Butlletí Oficial de les Illes Balears de donar audiència a les persones propietàries afectades durant un termini idèntic.*
- 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'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.*
- c) L'eficàcia de la delimitació aprovada s'ha de diferir fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Així mateix, la delimitació aprovada s'ha de publicar en l'adreça corresponent 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.”*



## Ajuntament de Son Servera

---

### 5. PLÀNOLS

Respecte de la revisió de planejament vigent, es modifica tota la documentació gràfica en la que existia la previsió de la UA-C5 eliminada:

1. Plànol 5.6. Ordenació nucli de Cala Millor - Cala Bona.
2. Plànol 6.1.6. Xarxa de distribució d'aigua Cala Millor - Cala Bona.
3. Plànol 6.2.6. Xarxa de sanejament Cala Millor - Cala Bona.
4. Plànol 6.3.6. Xarxa d'enllumenat públic Cala Millor - Cala Bona.

Son Servera, document signat electrònicament.

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.