

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
“SA FONT SECA” P.1- BUNYOLA**

**PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**ARQUITECTOS AUTORES:
D. MATEO CARRIÓ MUNTANER Y
TAROMS ARQUITECTES SLP.(D. RAFAEL VIDAL ROCA)**

ANTECEDENTES Y MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES

La Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada el día 8 de Mayo de 1.985 acordó aprobar el Plan Parcial de “SA FONT SECA” en subsanación de deficiencias de la sesión del 29 de Julio de 1.983. El acuerdo fue publicado en el BOIB nº 18568 de fecha 11/06/1985. En esta fecha ya se habían ejecutado gran parte de los viales y algunas edificaciones. Se adjuntan en Anexo nº 10 las ortofotos de 1973 y 1984.

Durante los 10 años siguientes, en la parte Norte de la Carretera PM-114 de S’Esglaieta, se fueron realizando parte de las Obras de Urbanización mediante Proyectos Independientes sin que fuese aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización. En la parte Sur, al otro lado de la carretera citada, no se habían ejecutado obras de urbanización.

Además, durante estos primeros años se habían ido levantando diferentes edificaciones sin las correspondientes licencias municipales.

Transcurrido este tiempo y con la intención de legalizar y poner en orden desde el punto de vista urbanístico este Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y las edificaciones existentes, los promotores de la urbanización llegaron a un acuerdo con el

Ayuntamiento suscribiendo el correspondiente convenio urbanístico en fecha de 13 de Julio de 1.995.

El Convenio fue suscrito entre el Ayuntamiento y los promotores D. José Coll Colom, D. Cristóbal Coll Colom y D. Emilio Rodríguez Trillo obrando en representación de INFONCA SL, por el cual se llegó, entre otros, a los siguientes pactos:

- Los promotores se comprometían a hacerse cargo del acabado de las obras de urbanización de la parte iniciada al norte de la carretera PM-114.
- Se autorizaba a urbanizar la parte sur de la carretera PM-114, debiéndose recepcionar conjuntamente las dos fases o en todo caso, en primer lugar la fase primera
- Ceder al ayuntamiento los solares y demás terrenos situados en la parte norte de la urbanización previstos en el Plan Parcial
- Compromiso de constituir la Junta de Compensación redactando las bases y estatutos en base a las cláusulas del convenio.
- Constituir una Entidad de Conservación de duración 10 años.

En enero de 1.990 se redactó un **proyecto de urbanización** que fue visado por el Colegio de Arquitectos el 2.8.90 con el nº 1/8252/90 el cual fue presentado al Ayuntamiento, pero cuya tramitación se paralizó puesto que era necesario efectuar previamente la modificación del Plan Parcial y además porque era necesario detallar más las obras de urbanización de la Etapa I.

En cumplimiento del citado convenio en los términos expresados en las cláusulas tercera, cuarta y octava, se emprendió una modificación del Plan Parcial, modificación que acabó en un texto refundido llevado a cabo en octubre de 1998, que es el que en estos momentos está en vigor, y que fue aprobado por la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca en sesión de 26-02-1999.

Se acompaña en anexo nº 11 el plano de zonificación aprobado en esta primera modificación del Plan Parcial y que es el vigente en este momento.

El sistema de gestión aprobado fue el de Compensación, y de acuerdo con lo establecido el 3 de julio de 2002, ante el Notario D. Víctor Alonso Cuevillas Sayrol, se constituyó la Junta de Compensación del Plan Parcial de Sa Font Seca. Junta que había sido aprobada inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 19 de enero de 2000, y definitivamente mediante Decreto de Alcaldía núm. 99/2001 de 19 de febrero de 2001. Siendo publicada la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de las Illes Balears nº 38, de 29 de marzo de 2001.

Mediante Resolución del Conseller Ejecutivo de Obras Públicas y Urbanismo del Consell de Mallorca, de fecha 4 de febrero de 2003, se inscribió la Junta de Compensación de Sa Font Seca, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, bajo el nº 89 a.

Una vez tramitada la modificación del Plan parcial, en el año 1997 se modificó el proyecto de urbanización ya redactado, adaptándolo al mismo y añadiendo las obras de infraestructura realizadas en la Etapa I así como las complementarias para el buen funcionamiento de la urbanización. Modificación que se realizó siguiendo las directrices del convenio de 13 de junio de 1995.

El proyecto de urbanización se dividía en dos partes, una la situada al Norte de la carretera comarcal 114 de Santa María a Esporlas, y la otra situada al Sur de dicha vía. Ambas partes o etapas se desarrollaron simultáneamente.

La zona situada al Norte de dicha carretera (Etapa I del Plan Parcial Modificado) se hallaba casi totalmente urbanizada, con pequeñas desviaciones respecto de los viales previstos en el Plan Parcial. Mas que una urbanización de nueva planta se trataba de una legalización de la mayoría de las obras realizadas.

La segunda zona, la situada al Sur de la carretera se urbanizaba de nuevo, y pertenece a la segunda etapa.

Este proyecto de urbanización tras varias subsanaciones de deficiencias fue aprobado el 25 de julio de 2001; y posteriormente se ejecutaron las obras iniciándose el 3 de octubre de 2007, las cuales finalizaron el 20 de noviembre del año 2007; no obstante, unos puntos concretos de la parte norte de la carretera de s'Esgleieta quedaron sin ejecutar dada su difícil situación, situaciones que mediante esta modificación del Plan Parcial se desean legalizar y en las que tanto el ayuntamiento como la Junta de Compensación, está de acuerdo.

La Junta de Gobierno en fecha 12 de julio de 2004, aprobó modificar el Convenio Urbanístico suscrito el 27 de marzo de 1995 por el cual se relacionaban las cesiones al Ayuntamiento, las obras a realizar, las que no se llevarían a término y el aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento del 10%, concesión de licencias urbanísticas, entre otros temas. El Convenio modificado fue firmado el 1 de octubre de 2004.

A principios de 2004 se inició el proyecto de compensación redactado siguiendo las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación. A fin de hacer posible la aprobación del proyecto de compensación, se acordó admitir las superficies fijadas en el parcelario

del Plan Parcial aprobado que eran las que figuraban en las escrituras públicas, manteniendo cada propietario los linderos existentes.

El 22 de agosto de 2005 el Pleno Municipal aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Sa Font Seca, que había sido inicialmente aprobado por la Junta de Gobierno el 11 de abril de 2005.

Desde principios de los años 80 operando los antiguos promotores y a partir de la constitución de la Junta de Compensación se han ido realizando gestiones para legalizar la situación en que se encontraba la urbanización.

Aunque ahora esta situación es impensable, hay que remontarse a casi cuarenta años en que la situación urbanística era muy distinta. No se trataba de una actuación única en la isla, ya que había bastantes urbanizaciones con problemas similares, incluso dentro del mismo municipio; y también no hay que olvidar que toda esta actuación se ha realizado con una cierta permisividad municipal.

Una vez acabadas las obras en noviembre de 2007, se realizaron sendos informes técnicos municipales, el 17 de enero de 2010 y el 16 de mayo de 2013, en los que se describían las deficiencias a subsanar por la Junta de Compensación.

Para legalizar la situación, se han efectuado innumerables reuniones con el Ayuntamiento (con varios consistorios, con varios técnicos municipales y varios asesores jurídicos que a lo largo de estos años han estado al frente del Consistorio de Bunyola) para llegar a un acuerdo y poder entregar la urbanización al ayuntamiento.

Esta situación anómala no puede ser tratada como una urbanización ex novo por lo que hay que encontrar una solución que sin contravenir la Norma se pueda llegar a su regularización.

En concreto se realizó una reunión con técnicos del departamento de Territorio del Consell Insular en que se expusieron las cuestiones que por las que el ayuntamiento no recibía la urbanización, entendiéndose que en todo caso se trataba de cuestiones de exclusiva competencia municipal.

Durante las distintas negociaciones se expusieron diferentes caminos a seguir:

- El que parecía más idóneo era introducir las modificaciones en la adaptación del PGOU de Bunyola al PTM, no obstante, era la vía más larga.
- Otra vía era la de modificar el Plan Parcial
- También se comentó la compra de determinados terrenos municipales

desafectándolos previamente, vía que se descartó por varios motivos, especialmente por discrepancias en las valoraciones de suelo.

- Y la cuarta, siendo que los “puntos conflictivos” para efectuar la recepción de la urbanización no tenían un peso específico respecto del total del sector, la Junta de Compensación solicitaba al ayuntamiento, que se efectuase una recepción parcial de la urbanización, excluyendo de las misma aquellas obras que entraban en conflicto con el planeamiento parcial, e iniciar la modificación del planeamiento para poder recepcionar el resto de la urbanización.

Esta recepción parcial de la urbanización no tenía inconvenientes en realizarse ya que las deficiencias no afectaban a equipamientos ni a las instalaciones, pues todas las parcelas disponen de las infraestructuras previstas en el proyecto de urbanización.

Finalmente, tras numerosas conversaciones entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento y con otros particulares afectados, se llegó a un acuerdo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento reunido en sesión de 27/03/2015 mediante el cual se recepcionaría parcialmente la urbanización toda vez que se ejecutasen determinadas obras que se recogían en un informe municipal.

Estas obras fueron ejecutadas, pero salieron un par más de problemas que se recogerán más adelante. Una vez ejecutadas las obras, el 22/01/2018 se solicitó ante el ayuntamiento la recepción parcial de las obras de urbanización. En el escrito de solicitud de recepción, se indicaban las obras ejecutadas y se justificaban aquellas que no se habían podido ejecutar para posteriormente incluirlas en la modificación del planeamiento.

A esta petición, el 5 de agosto de 2019, se recibió escrito del Ayuntamiento denegando la recepción parcial de la urbanización en base al informe del aparejador municipal, de fecha 31 de julio del presente año, informe que se adjunta en el anexo nº 12 a esta memoria.

En el apartado 4.a) de este informe se solicita una modificación puntual del Plan Parcial que recoja determinados cambios, modificación recomendada según los técnicos municipales por la arquitecta del Consell de Mallorca.

De los informes municipales realizados no se cuestionan las instalaciones e infraestructuras, las cuales se entiende que se han ejecutado correctamente. Tampoco se cuestiona la ejecución de la etapa II correspondiente a la parte de urbanización situada al sur de la carretera de S'Esgleieta, que también se entiende

ejecutada correctamente. Se cuestionaban una serie de puntos que son lo que se describen en el informe del aparejador de 31/07/2019.

Por consiguiente, tras recibir el informe del aparejador municipal citado, el Ayuntamiento se decanta por modificar puntualmente el Plan Parcial y además introducir en la adaptación del PGOU al PTM, los cambios incluidos en la modificación del plan parcial en trámite ya que es de suponer, dada escasa la importancia de las modificaciones, que llevarán mucho menos tiempo para alcanzar su aprobación.

De acuerdo con los informes técnicos las obras de urbanización se han realizado correctamente quedando pendientes las que ahora se legalizan con esta modificación del Plan Parcial y que seguidamente se justifican.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS A EFECTUAR EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Del informe técnico municipal se desprende que lo que el ayuntamiento solicita es que la modificación del Plan Parcial contenga los siguientes cambios derivados del apartado 4.a):

4.-L'única prescripció de l'informe jurídic de data 18.12.2014, emes pel Sr. Antoni Cañellas Escalas, que s'ha complit parcialment, és la de l'execució de l'aparcament públic de les Cases de Sa Font Seca (que l'Ajuntament de Bunyola falta cedir el terreny mitjançant escriptura pública i modificar la forma d'aquest mitjançant una modificació puntual del pla parcial), la resta de prescripcions que s'anomenen no s'han complit:

a) Presentar en el termini màxim de tres mesos, per part de la junta de Compensació, una modificació puntual del Pla Parcial de Sa Font Seca que reculli:

- Reordenació del vial i aparcament de la zona esportiva (E3 i E4), segons proposta presentada.(Reforma nº 7 del anexo nº 00)*
- Reordenació traçat instal·lació de serveis públics que afecta a solars 90 i 92 (Reforma nº 6 del anexo nº00)*
- Memòria, plànol de traçat i pressupost de les obres que les modificacions abans citades representi.*

Totes les despeses de redacció del projecte de modificació del Pla Parcial i de les obres a executar seran a càrrec de la junta de Compensació.

c) Presentar davant l' Ajuntament l' escriptura pública de cessió, pel seu propietari, a la junta de Compensació, o a l' Ajuntament, dels terrenys necessaris per a la reordenació del vial i aparcament de la zona esportiva (E3 i E4) ressenyada en la lletra b) anterior.

Totes les despeses de la cessió a càrrec de la junta de Compensació.

d) Presentar davant l' Ajuntament escriptura pública de constitució de servitud gratuïta de zona d' instal·lacions de serveis públics, amb dret del seu manteniment i execució de les obres precises per a això. Totes les despeses a compte de la junta de Compensació.

e) Constitució d'aval a favor de l' Ajuntament per garantir l'execució de les obres ressenyades en l' apartat B, per l' import del pressupost de les mateixes, amb l' acceptació dels Tècnics Municipals, o de no ser aprovada la modificació puntual executar les recollides en el Pla Parcial vigent.

Entendemos además que hay que incluir en esta modificación aquellas modificaciones que afectan a los apartados 1, 2 y 3 del informe de 5/08/2019:

1.-De les deficiències esmentades a l' informe emes per mi mateix en data 08.07.2014, queden pendents d'executar les següents:

a) No s'ha pavimentat ni executat un «pas peatonal» marcat al projecte d'urbanització (el que travessa les antigues cases de Sa Font Seca). (Anexo nº 4 del Plano nº 00)

b) El solar 51, ha envaït part de l' espai lliure i ús públic de la zona de protecció, marcada al projecte de urbanització. (Anexo nº 8 del Plano nº00)

2.-Modificacions que s'han produït a la urbanització, sense que s'hagin autoritzat, ja que no s'ha presentat una modificació puntual del pla parcial de Sa Font Seca:

a) S'ha modificat la forma del «pas peatonal» que hi ha entre els solars 11 i 12. (Anexo nº 1 del Plano nº 00)

b) S'han modificat gairebé tots els espais lliures i ús públic (zones de protecció). (Anexos nº 5 y 8 del Plano nº00)

e) S'ha augmentat la superfície de l'aparcament de devora les antigues cases de Sa Font Seca en 140.49m² i s'han de cedir aquest 140,49m². (Anexo nº 2 del Plano nº 00)

3.-Al la part més alta de la urbanització, hi ha voravies que han desaparegut, possiblement a conseqüència d' un despreniment de terres.

De este informe técnico se deduce que los puntos a modificar en el Plan Parcial y que afectan solo al planeamiento son los siguientes:

1.- Se ha modificado la forma del «paso peatonal» que hay entre los solares 11 i 12. Anexo nº 1 del Plano nº 00

2.- Cambios en el aparcamiento público situado en la avenida de Sa Font seca. Anexo número 2 del plano del Plano nº 00.

- 3.- Se modifica el trazado de un paso de servicios entre los solares 44 y 46, que aunque no figura en el informe debe corregirse su trazado por las causas que luego se expondrán y que conoce el ayuntamiento. (Anexo nº 3 del Plano nº 00)
- 4.- No se ha pavimentado ni ejecutado un «paso peatonal» marcado en el proyecto de urbanización (el que atraviesa las antiguas casas de Sa Font Seca). Anexo nº 4 del plano nº 00.
- 5.- Se han modificado casi todos los espacios libres de uso público (zonas de protección). Entre otros el anexo número 5 del plano nº 00.
- 6.- Reordenación del trazado del paso de instalación de servicios públicos que afecta a los solares 90 i 92. Anexo nº 6 del Plano nº 00.
- 7.- Reordenación del vial y aparcamiento de la zona deportiva (E3 i E4), según propuesta presentada. Anexo nº 7 del Plano nº 00.
- 8.- El solar 51, ha invadido parte del espacio libre y de uso público de la zona de protección, marcada en el proyecto de urbanización. (Anexo nº 8 del Plano nº00)
- 9.- Además otro problema surgido es el de rehacer los mojones de los solares 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, y 101, que presentan disconformidad. (Anexo nº 9 del Plano nº 00).

Aparte de todos estos cambios se desea legalizar la vivienda situada en el solar nº 12. El propietario de la vivienda situada en la parcela nº 12 no puede legalizarla por penetrar la vivienda unos centímetros dentro de la zona de retranqueo frente al paso peatonal. Se modifica el artículo 9 de las normas urbanísticas del Plan Parcial.

JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPADA EN LOS CAMBIOS. –

A continuación, se justifica cada uno de los puntos siempre teniendo en cuenta que no se trata de una urbanización de nueva planta, si no de legalizar una situación arrastrada desde antes de 1984, y que de no aceptarse estas propuestas, pelagra su legalización.

Cada número se corresponde con el señalado en el Plano nº 00 del Anexo 00

Anexo nº 1.- Se ha modificado la forma del «**paso peatonal**» que hay entre los solares 11 y 12. Esta modificación responde a una pequeña ampliación del entronque entre este paso peatonal y la calle Puig de L'Ofre; esta se debe al desnivel existente entre la calle y el paso peatonal, lo que favorece su conexión y además se incrementa la superficie de viales. Ello va en beneficio de los usuarios de este cruce. Es el anexo nº 1 del plano nº 00. Para ello el propietario de estos terrenos ha cedido la superficie de 55.02 m², lo cual se regularizará ante notario a la aprobación definitiva.



Anexo nº 2.- Cambios en el **aparcamiento público** situado en la avenida de Sa Font seca. Este aparcamiento, a consecuencia de la topografía del terreno se ha tenido que dividir en dos alturas con un acceso independiente para cada una de ellas. En la parte alta se entra por una rampa y en la parte baja en vez de entrar en rampa, se modifica el acceso y se entra al nivel del aparcamiento eliminando la rampa que hace más fácil la entrada. Para ello el propietario de estos terrenos ha cedido la superficie de 140.49 m² retrasado la entrada a su finca. Se dibujan en esta modificación los dos accesos a este aparcamiento para cada nivel.



Fotografía de la entrada al aparcamiento en la parte inferior.

Con ello se mejora la entrada en la parte inferior del aparcamiento sin necesidad de rampa y se obtienen dos plazas más de aparcamiento. En el momento que se apruebe esta modificación Gudvi que es la sociedad propietaria del acceso a Ses Cases de Sa Font Seca cederá estos 140.49 m². En el anexo nº 2 se dibuja la solución.

Anexo nº 3.- Se modifica el **trazado de un paso de servicios entre los solares 44 y 46**. Aparte de dos pasos peatonales que hay previstos en el Plan Parcial, el resto de pasos que hay son para pasar los correspondientes servicios de infraestructura, especialmente para el vertido de aguas usadas y pluviales, a fin de que desagüen por gravedad sin necesidad de impulsión.

Uno de estos pasillos para el paso de instalaciones es el situado entre la rotonda del final de la calle Puig Major y la avenida de Sa Font Seca entre los solares 43 y 45. Se respeta el trazado en su parte inferior; no obstante, al llegar a la rotonda se provoca un desvío a consecuencia de la construcción ejecutada en el solar 46 que, por un error topográfico, la edificación no guarda el retranqueo de tres metros.

Por ello, considerando que este error puede ser solucionado fácilmente con un pequeño desvío del paso de servicios a su llegada a la rotonda del final de la calle Puig Major entre los solares 44 y 46. Se ha llegado a un acuerdo entre los propietarios de ambos solares, y teniendo en cuenta que la Junta de Compensación está de acuerdo este cambio ya que no ocasiona perjuicios a la colectividad, se efectúa la propuesta que se dibuja en el plano del anexo nº 3. En el anexo nº 3.1 se acompaña el acuerdo entre los propietarios.

Por este pasillo pasan desagües de pluviales y fecales, tuberías que quedan dentro del desvío propuesto.

Esta nueva propuesta presenta un incremento de superficie de paso de instalaciones de 6.20 m².

Anexo nº 4.- No se ha pavimentado ni ejecutado un «**paso peatonal**» marcado en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización (el que atraviesa las antiguas casas de Sa Font Seca). Se dibuja en el anexo nº 4 del plano nº 00.

El Plan Parcial prevé la ejecución de dos pasos peatonales, uno descrito en el anexo nº 1 de esta memoria; y otro el que va desde la rotonda situada al final de la calle Puig de

l'Ofre hasta la avenida de Sa Font Seca frente al pasillo descrito en el anexo nº 4 anterior.

Este paso peatonal hace un quiebro en su centro y presenta un desnivel de unos 22,5 metros entre la cota 140 de la avenida de Sa Font Seca y 117.5 metros en la rotonda situada al final de la calle Puig Major, alcanzando una pendiente media de un 18,9 %, pero al principio y al final de este paso peatonal se alcanzan pendientes superiores al 25 %. Pendientes imposibles para minusválidos y que obligan a ejecutar escalones a lo largo de su trazado.

Por ello, todos los anteriores presidentes de la Junta de Compensación, al igual que los distintos ayuntamientos habidos durante estos últimos años, verbalmente han estado de acuerdo en no ejecutar este vial, que aparte de ser muy costosa su ejecución, no aporta importantes ventajas a los usuarios de la urbanización, en especial el escaso tráfico peatonal entre la calle Puig de l'Ofre y la avenida de Sa Font Seca.

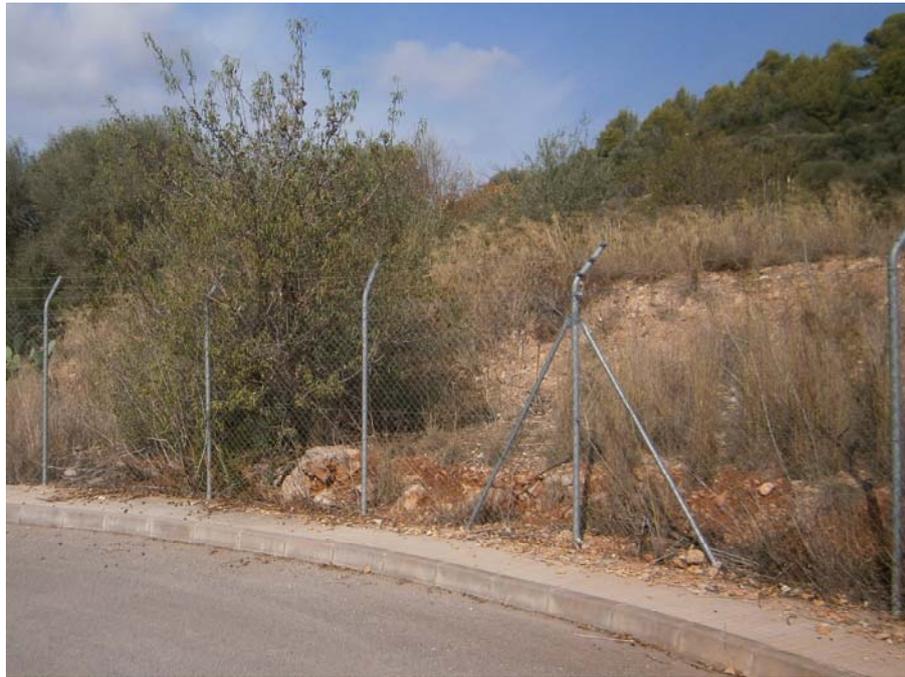
A cambio de esta eliminación del vial peatonal de 499.60 m², la propiedad cede una parcela de 4.384.89 m² más otra cesión de 255 m² para acceder directamente desde la rotonda sita al final de la calle Puig de l'Ofre, en total 4.664.50 m²; lo que representa un incremento de superficie a ceder de 4.164.9 m².

Además, la propiedad se compromete a constituir servidumbre de paso de las tuberías de pluviales que pasan por la propiedad.

Se adjuntan las fotografías de los dos extremos en los que se aprecia el desnivel



Arranque desde la avenida de Sa Font Seca



Arranque desde la rotonda de la calle Pug de l'Ofre

Este solar se califica de equipamiento público para que el ayuntamiento lo destine a los usos que considere necesarios y que a petición municipal se definen los previstos en artículo 16 añadido a de las normas ordenanzas modificadas.

Anexo nº 5.- Se han modificado casi todos los **espacios libres de uso público (zonas de protección)**. Entre otros el número 5 del plano nº 00.

Esta es una denominación errónea del plan parcial ya que estos espacios no tienen entidad para ser “espacios libres de dominio y uso público (Zona de Protección)” ni usarlos como tal. Estos espacios están destinados exclusivamente al paso de servicios.

Ninguno de ellos cumple con el derogado artículo 4 del anexo al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; ni con el artículo 60 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

En el Plan Parcial hay, entre otros, tres espacios denominados así:

- Dos de ellos son el espacio residual que hay en la unión de dos viales con mucha pendiente; uno en la unión de las calles de Puig d'en Galileu y avenida de Sa Font Seca; y el otro entre las calles d'es Puig Major y Puig d'es Colomer.



Calles de Puig d'en Galileu y avenida de Sa Font Seca



Calles des Puig Major y Puig d'es Colomer

- El tercero es el que se cuestiona en el informe municipal y se señala en la curva de la avenida de Sa Font Seca entre los solares 4 y 42. En la fotografía se aprecia la existencia de una antigua vivienda que invade parte de esta zona.



Si bien es cierto que se trata de una infracción y que posiblemente se podría restablecer al estado anterior, al igual que hay otras dentro del sector, habida cuenta de que se trata de legalizar esta parte de la urbanización (etapa I), y que el terreno que se ha ocupado no es aprovechable como puede verse en la fotografía, este espacio queda reducido en la forma indicada en el plano del anexo nº 5.

En el Plan Parcial aprobado la superficie de protección tenía 210.47 m² y ahora queda en 55 m² por lo que esta superficie se reduce en 155.47 m², superficie que es incrementada en el solar n^o 4.

Anexo n^o 6.- Reordenación del trazado del paso de instalación de servicios públicos que afecta a los solares 90 i 92.



Otro problema surgido al ejecutar las obras de urbanización es el que afecta al paso de servicios en forma de quebrada en el tramo que discurre entre los solares 92 y 90.

El paso está ocupado en parte por la edificación, además hay

un importante salto que dificulta le ejecución del paso de instalaciones.

Ello ha provocado que las instalaciones previstas para el paso de desagües se realicen por el interior del solar 92 en la forma indicada en el anexo n^o 6 del plano n^o 00.



En las conversaciones con el ayuntamiento se ha llegado a la solución que se plasma en el detalle del plano del anexo n^o 6 señalado con el mismo número en el plano n^o 00. A tal efecto el propietario de este solar cede los terrenos sombreados en el plano, que son los equivalentes a la superficie prevista en el plan parcial. A la aprobación de esta modificación se constituirá la servidumbre de paso y se ha previsto la colocación de una puerta para el acceso a esta servidumbre.

La superficie a ceder de 157,63 m² es la dibujada en negro en el plano del anexo nº 6 y el tramo que queda de solar 92 es de 152.35 m². Los 45.35 m² ya formaban parte del paso. Por lo tanto hay un incremento de 5.48 m² de superficie de paso de instalaciones, en detrimento del solar nº 92.

Anexo nº 7.- Reordenación del vial y aparcamiento de la zona deportiva (E3 i E4), según propuesta presentada.

La propuesta trata únicamente de establecer una nueva alineación en la calle Puig de Galatzó, señalada en el plano anexo 7, coincidente con el actual cerramiento realizado en su día según indicaciones de los responsables de las obras de urbanización y que supuso el retranqueo del antiguo cerramiento existente desde antes de la aprobación del Plan Parcial.

De esta forma se evita tener que demoler y reconstruir posteriormente unas construcciones existentes, algunas desde antes de la aprobación del Plan Parcial y otras, como distintas partes del cerramiento, que sustituyeron las antiguas.

La superficie de suelo afectado es de 626.19 m² se reducen 197.88 m² de aparcamiento, y 428.31 m² de superficie de viales. Superficies sobradamente compensadas con el incremento de las cesiones que se mencionan en otros anexos. Los 626.19 se incorporan al solar de equipamiento social y deportivo.

En esta modificación se desea aumentar el volumen edificable al objeto de cubrir las pistas deportivas, lo que se justifica en el apartado 11 de esta memoria.

Anexo nº 8.- El solar 51, ha invadido parte del espacio libre y de uso público de la zona de protección, marcada en el proyecto de urbanización.

Este solar nº 51 linda en la medianera izquierda con un paso de servicios que separa los solares 51 y 52, del 50. Este paso se compone de dos tramos rectos formando un ángulo de unos 142º en el vértice de los solares 51 y 52.

En la siguiente fotografía se ve el lindero entre el solar 51 y el paso de servicios que es recto, mientras que, en el plano, al finalizar el solar se desvía unos 142º, cosa que no hace este lindero que se ha prolongado recto.



Ello indica que la medianera izquierda del solar nº 51 está mal situada, pues debe llegar a la avenida de Sa Font Seca en ángulo casi recto, cosa que no hace tal como puede verse en la fotografía siguiente.

El topógrafo ha marcado correctamente este paso de instalaciones con las banderolas correspondientes.



Por este paso pasan tuberías de desagües y cables eléctricos enterrados, por lo que el propietario del solar 51 si cierra el solar en el lugar marcado por el topógrafo, deberá el ayuntamiento exigirle la constitución de una servidumbre de paso.

Ver plano topográfico en los Anexos nºs. 8

Anexo nº 9.- Además otro problema surgido es el de **rehacer los mojones de los solares 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, y 101**.que presentan disconformidad con la delimitación del Plan Parcial.

En el plano nº 00 se dibuja el perímetro de separación de los solares respecto de la zona verde. Por otra parte, se ha levantado plano topográfico de la situación real de los límites de estos solares, los cuales se reflejan en el anexo nº 9 superponiendo la situación de los límites del plan parcial con los de la situación real.

La propuesta que se efectúa es la que se dibuja en el plano del anexo nº 9 quedando los solares con las siguientes superficies en metros cuadrados:

Solares	Plan Parcial	Propuesta
81	1.300,00	1.353,00
82-84	3.222,00	2.728,00
85	1.500,00	2.000,00
86-87-88-101	5.420,00	5.420,00
	11.448,00	11.501,00

A pesar de que según el cuadro de superficies la parcela 81 gana 53 m2 de solar a costa de la zona verde, la medición actual de la misma según levantamiento topográfico es de 66.893,19 m2, frente a los 63.457,00 m2 previstos en el plan parcial, con un incremento de 3.436,19 m2.

Además, se da la calificación de zona verde a los 556.16 m2 del recodo de la carretera de S'Esглаieta frente al equipamiento que se crea, con lo que además se amplía en esta superficie la zona de parques y jardines, con un incremento total de 3.939,35 m2.

10. Usos permitidos en las antiguas casas de la “possessió” de Sa Font Seca,

El artículo 15 de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial es el que regula los usos permitidos dentro de esta zona de protección

Artículo 15.- Espacio protegido para la conservación y protección de edificación de carácter tradicional.

No se permitirán en este espacio otras obras que las conducentes a la restauración de las edificaciones que componen el conjunto arquitectónico tradicional propiamente dicho, a su conservación o a un acondicionamiento de las mismas digno de su carácter y procedencia.

Las edificaciones a instalaciones existentes, que quedan ubicadas dentro del espacio protegido sin formar parte del mencionado conjunto arquitectónico, podrán mantenerse, debiendo realizarse, si procediere, las obras de adecentamiento y transformación pertinentes para su adaptación a las características ambientales del medio en que se insertan.

Podrán realizarse nuevas obras relativas a las instalaciones de infraestructura existentes al servicio del Polígono, debiendo cernirse a las mínimas técnicamente necesarias y dentro de la óptica de respeto y salvaguarda del conjunto arquitectónico tradicional apuntada anteriormente.

Relativamente al uso del conjunto protegido, se autorizan las siguientes: residencial, comercial, recreativo, asistencial, religioso, social y cultural.

El ayuntamiento está tramitando la revisión del PGOU al PTM y en la aprobación inicial de esta revisión se restringen sin justificación los usos a que pueden destinarse las antiguas casas de “possessió” de Sa Font Seca.

En el artículo 137 de las Normas Urbanísticas de esta revisión aprobada inicialmente y expuesta al público, se regula la que denomina Ordenación Detallada FSOD, que corresponde al ámbito protegido de las antiguas casas de Sa Font Seca recogido en el Plan Parcial y recuerda la inclusión en el Catálogo de elementos Patrimoniales.

La norma prohíbe la modificación de la estructura parcelaria de la zona, estableciendo que en el conjunto arquitectónico no se permiten mas obras que las de restauración, conservación y acondicionamiento de las edificaciones que lo constituyen, de acuerdo, con su carácter y procedencia, reproduciendo prácticamente la citada norma 15 del Plan Parcial.

En la revisión del PGOU se excluyen usos admitidos en el Plan Parcial como son el residencial que se limita únicamente para las viviendas existentes, también se excluyen el comercial, asistencial, religioso, social y cultural

El correspondiente cuadro de usos hace una reducción drástica, además de incomprensible, del régimen de usos establecidos en el Plan Parcial, siendo así que el régimen de edificación y usos fueron establecidos en aquel instrumento y que se vieron consolidados, en cuanto a derechos y cargas, por el proyecto de compensación.

La norma resalta las obras de respetar, conservar, restaurar, salvaguardar el conjunto arquitectónico sin caer en la cuenta de que tales exigencias y la reducción de usos, resultan incompatibles con la conservación del edificio. Cuanto más se restringe la intervención en el edificio se puede llegar a perjudicar su conservación haciendo insalvable que la propiedad pueda atender a la conservación del inmueble al no posibilitar actividades que puedan generar recursos suficientes para su

conservación.

En cualquier caso, siempre respetando los aspectos fundamentales del edificio, permitiendo obras conducentes a la restauración del conjunto tradicional.

Durante el periodo de exposición al público de la revisión del PGOU, la propiedad GUDVI ha solicitado la ampliación de los usos, no solamente recuperando los del Plan Parcial aprobado, si no ampliándolos.

Se han tenido varias conversaciones con el Ayuntamiento y la propiedad, al objeto de analizar los motivos de esta reducción y ampliar los usos con otros que fuesen compatibles con el edificio, respetando siempre sus elementos característicos.

El Ayuntamiento y los representantes de la Junta de Compensación no se oponen a esta recuperación y ampliación de usos y que aquí se describen:

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y UNIFAMILIAR
- TURISTICO
- RECREATIVO
- EQUIPAMIENTO SANITARI I ASISTENCIAL
- EQUIPAMIENTO DOCENT
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO RELIGIOS
- EQUIPAMIENTO CULTURAL
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- RESTAURACIÓN

Por consiguiente, el último párrafo del artículo 15 quedaría redactado de la siguiente manera:

Relativamente al uso del conjunto protegido, se autorizan las siguientes: residencial unifamiliar y plurifamiliar, comercial, turístico, recreativo, asistencial, sanitario, religioso, docente, restauración, social y cultural.

11 Modificación de los parámetros de edificación de la parcela de Equipamiento Social-Deportivo y Comercial.

EN RELACIÓN A LA MANZANA CONSTITUIDA POR LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL-DEPORTIVO Y COMERCIAL, Nº 7 DEL PLANO, SE PRESENTA PROPUESTA DE NUEVOS PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN.

PARAMETROS DE EDIFICACION

Se propone la adopción de unos nuevos parámetros de edificación en la Zona de

equipamiento Social y Deportivo, por los siguientes motivos:

El artículo 11 de la normativa del plan parcial establece los siguientes parámetros de edificabilidad y régimen de usos.

Artículo 11.- Parcela para ubicación de equipamiento social y deportivo

11.1.- Condiciones de volumen

- A) Coef. De edificabilidad neto máx.: 0,45 m3/m2*
- B) Coef. De aprovechamiento neto máx. 0,15 m2/m2*
- C) Sótanos: Ídem que 8.1*
- D) Altura edificable máxima: 5 m. y sótano + 1 planta*
- E) Ocupación máxima de solar: 15%*
- F) Retranqueos mínimos de linderos:*
 - A vías y áreas públicas: 5 m*
 - A laterales y fondo: 5 m*
 - A carretera comarcal 114: 8 m*
- G) Mínima separación entre edificios en mismo solar: Ídem que 10.1*
- H) Plazas de aparcamiento: Ídem que 10.1*
- I) Rampas de acceso a garaje: Ídem que 10.1*

11.2.- Condiciones de uso

Los usos autorizados son los que se enuncian:

- El correspondiente al equipamiento deportivo en cualquiera de las modalidades siguientes: campos y pistas descubiertas, piscinas descubiertas, piscinas cubiertas, instalaciones cubiertas o cualquier composición entre las mismas.*
- El correspondiente al equipamiento social-recreativo del tipo: bar, restaurante, club social, discoteca, etc.*
- Se autoriza, igualmente, el uso residencial anejo, exclusivamente como vivienda para portería, vigilante o subalterno, y una sola por edificio.*

Queda claro por tanto que lo que se pretendía cuando se redactó y aprobó el plan parcial era que esta zona estuviese dedicada a unos usos que sin embargo precisan de unos parámetros de edificación mayores que los establecidos.

Empezando por la ocupación, si se permite como máximo el 15%, que según la superficie del solar supone unos 1.600 m², casi se alcanza con la superficie de las edificaciones existentes, unos 1.300 m². Esto supone la imposibilidad de poder cubrir instalaciones como la piscina o las pistas deportivas, y por tanto existe una contradicción entre los usos permitidos y el parámetro de ocupación necesario para poder obtener unas instalaciones cubiertas que en la actualidad son demandadas por sus usuarios, quizás a diferencia de cuando se aprobó el plan parcial.

Algo parecido ocurre con la edificabilidad. La demanda actual y el nivel de prestaciones

hacen necesario revisar y modificar dichos parámetros, por lo que se proponen los mismos que en la Zona de Equipamiento Comercial, que junto a la de Equipamiento Social y Deportivo, constituyen una manzana completa.

Es decir, la nueva normativa propuesta es la siguiente:

Artículo 11.- Parcela para ubicación de equipamiento social y deportivo

11.1.- Condiciones de volumen

- A) Coef. De edificabilidad neto máx.: --*
- B) Coef. De aprovechamiento neto máx. 0,4 m²/m²*
- C) Sótanos: Ídem que 8.1*
- D) Altura edificable máxima: 8 m. y sótano + 2 plantas*
- E) Ocupación máxima de solar: 40%*
- F) Retranqueos mínimos de linderos:
 - A vías y áreas públicas: 5 m*
 - A laterales y fondo: 5 m*
 - A carretera comarcal 114: 8 m**
- G) Mínima separación entre edificios en mismo solar: Ídem que 10.1*
- H) Plazas de aparcamiento: Ídem que 10.1*
- I) Rampas de acceso a garaje: Ídem que 10.1*

11.2.- Condiciones de uso

Los usos autorizados son los que se enuncian:

- El correspondiente al equipamiento deportivo en cualquiera de las modalidades siguientes: campos y pistas descubiertas, piscinas descubiertas, piscinas cubiertas, instalaciones cubiertas o cualquier composición entre las mismas.*
- El correspondiente al equipamiento social-recreativo del tipo: bar, restaurante, club social, discoteca, etc.*

Se autoriza, igualmente, el uso residencial anejo, exclusivamente como vivienda para portería, vigilante o subalterno, y una sola por edificio.

12. Modificación de retranqueos en la Zona Residencial Tipo II

Al objeto de legalizar la vivienda de la parcela 12 del Plan Parcial, se modifica el apartado F del artículo 9 del Plan Parcial. Se trata de una vivienda que esta construida de mas de 15 años y que no respetó los 5 metros de distancia de la edificación al paso peatonal, según manifiesta el propietario se consideró el vial peatonal como lateral.

Para ello se modifica el apartado F del artículo 9 de la siguiente manera:

Artículo 9 Parcelas de uso residencial tipo II

F) Retranqueos mínimos a linderos:

- A vías y áreas públicas: 5 metros

- A laterales, fondo y pasos peatonales: 3 metros
- A Carretera Comarcal 114: 8 metros

3.-NORMATIVA APLICABLE A LA MODIFICACIÓN

La normativa principal que afecta a esta modificación es la siguiente:

-Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. LUIB (artículos 43, 44, 59, 60 y 63)

-Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de aprobación definitiva del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. LOUS (Sección 4ª)

-Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears

El resto de legislación no afecta a la modificación, atendiendo al contenido de la misma.

1.- De acuerdo con el artículo 59 de la LUIB la modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rijan su formulación.

Las propuestas de modificación que se presentan en este documento vienen razonadas en esta memoria y en los planos anexos y su principal justificación es la de alcanzar la legalización de un sector del PGU de Bunyola que lleva bastantes años intentándolo, siendo los impedimentos para ello las cuestiones que en esta modificación se plantean; siempre sin perder de vista que se trata de legalizar la parte de urbanización más antigua, situada en la parte norte de la carretera de S'Esglaieta, ya que la parte sur, al haberse realizado recientemente no presenta problemas para su recepción.

2.- Se incorpora la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad

2.1. DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER ECONÓMICO

Debe recordarse previamente que el artículo 59.4 de la LUIB, en relación a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, establece que las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos tienen que contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso, y entre otros, tienen que incorporar la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en dicha ley y en la

legislación estatal.

Para determinar si es preceptiva su formulación, hay que recordar también que la LUIB, en su artículo 34, en relación a los instrumentos de planeamiento, establece que la ordenación urbanística de los municipios se fija mediante dos tipos de planes jerarquizados: el plan general y los planes de ordenación detallada.

El plan general establece las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la misma LUIB, siendo la aprobación del plan general previa y necesaria para la aprobación de los planes de ordenación detallada.

Los planes de ordenación detallada establecen las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 también de la LUIB, con respeto estricto a las determinaciones establecidas en el plan general al que se encuentran vinculados

Mientras no se haya procedido a la sustitución del vigente PGOU por el conjunto de un plan general y un plan de ordenación detallada, las determinaciones particulares de carácter no estructural establecidas en el ámbito de Sa Font Seca se tienen que considerar y tratar como de carácter detallado, es decir, como si se tratara de un plan de ordenación detallada, derivado y vinculado al plan general.

Según lo que establece el artículo 41.d de la LUIB, unas de las documentaciones exigidas a los planes de ordenación detallada es la memoria de viabilidad económica – para aquellos casos que se establece un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior – y el informe de sostenibilidad económica – para aquellas actuaciones en que se generan cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas –, las cuales se exponen a continuación en los puntos 3.2 y 3.3, después de unas consideraciones sobre la cesión de los terrenos destinados a Sistemas Local expresadas en el apartado 3.1.

En el contenido de los estudios económicos del planeamiento se distinguen:

- El estudio económico y financiero
- El informe de sostenibilidad económica
- La memoria de viabilidad económica

El artículo 59 de la LUIB establece que si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comportase un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuese superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justificase en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado en los términos establecidos en el artículo

47.4 de esta ley, procederá a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29 y 30 de esta ley, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido.

2.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El compromiso de cesión de suelo contemplado en el Plan Parcial se materializó en el Proyecto de Compensación aprobado en su día, y se mantiene dicho compromiso aceptado por la Junta de Compensación para el suelo cuya cesión se ha descrito en los correspondientes apartados de la memoria, dado que la propuesta de las correspondientes modificaciones y de la nueva ordenación resultante ha sido propuesta por ella y su aceptación se podrá hacer explícita en su momento, por lo que el coste económico para la adquisición de nuevos terrenos por parte del Ayuntamiento y para cualquier otra administración pública es nulo.

2.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

También en la exposición de motivos de la LUIB se dice que los informes de sostenibilidad económica se dirigen a evitar los impactos negativos en las haciendas públicas mediante la consecución de un equilibrio en la relación de ingresos tributarios y de gastos de mantenimiento ocasionados por la cesión a la administración de los suelos dotacionales públicos e infraestructuras que aquella recibe en el marco del proceso de producción de ciudad. El objetivo es, por un lado, imposibilitar la generación de déficits en la gestión municipal de estos suelos públicos y, de otra, dimensionar racionalmente los ámbitos de ejecución urbanizadora, en tener que adecuarlos a la capacidad de absorción por el mercado de los productos inmobiliarios que se deriven, para evitar la aparición de “ciudades fantasmas”, unos espacios urbanizados, pero sin edificación ni habitantes.

El artículo 41 de la LUIB determina la documentación que tiene que constituir los planes de ordenación detallada y en el apartado d) se menciona el informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generan cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

En este caso se trata de la modificación de la ordenación de un ámbito de suelo urbano muy concreto y delimitado, totalmente desarrollado y con un elevado grado de edificación.

Se trata aquí de considerar el impacto que pueda tener sobre las arcas municipales el mantenimiento del suelo calificado como Zona Verde que pasará a ser de titularidad o

dominio público. De ninguna forma se trata de un espacio urbanizado sin edificaciones ni habitantes. La proporción de suelo ocupado por las edificaciones es importante, y también la población, aunque no se trate de primera residencia.

La superficie del conjunto de suelo calificado en el Plan Parcial como viales y espacios libres públicos, de los cuales el Ayuntamiento tiene asumido ya su mantenimiento y conservación para los usos asignados, no se ve incrementado, y si fuese así lo sería en un porcentaje mínimo, totalmente asumible para las arcas municipales.

2.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Cómo se dice en la exposición de motivos de la LUIB, las memorias de viabilidad económica tienen por objeto el análisis de la rentabilidad económica de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada que comportan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento vigente anteriormente; es decir, los procesos de reclasificación o de recalificación de suelo que, en virtud de revisiones o modificaciones puntuales del planeamiento, suponen un incremento de la plusvalía. La metodología consiste a realizar un estudio económico comparado de costes e ingresos aplicado a las dos situaciones, la inicial y la propuesta, lo cual permitirá desvelar las plusvalías que estos procesos generan. Teniendo en cuenta que estos estudios, con sus resultados económicos, tienen que salir a exposición pública, se conseguirá una total transparencia, puesto que se podrá contrastar por cualquier persona interesada si se producen rentabilidades económicas muy diferenciadas entre suelos localizados en situaciones análogas, lo cual permitirá determinar, por un lado, el porcentaje de la plusvalía que tiene que corresponder a la administración actuante y, de la otra, equilibrar, con criterios igualitarios, la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a las diferentes personas propietarias del suelo reclasificado o recalificado.

En el artículo 41 de la LUIB se relaciona la documentación que tiene que formar parte de los planes de ordenación detallada, y en el apartado d) se menciona la memoria de viabilidad económica, para aquellos casos en que se establezca un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior

El artículo 59.2 de la LUIB establece que si una modificación de un instrumento de planeamiento comportara un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, el valor de repercusión del cual fuera superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justifica en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado, procederá llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29 y 30 de la misma Ley, aplicados al incremento del aprovechamiento

atribuido.

La presente modificación supone un incremento del aprovechamiento urbanístico en la zona de equipamiento social y deportivo, ya que se modifican los parámetros actuales de ocupación y edificabilidad, de cara a poder ofertar unas mejores condiciones para el uso social y deportivo comunitario, según se explica en el texto correspondiente a la modificación de la norma urbanística.

Hay que recordar que el aprovechamiento urbanístico es el parámetro que representa el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto y que determina el contenido económico del derecho de propiedad.

El aprovechamiento urbanístico de un terreno se constituye por el producto de los metros cuadrados de techo máximo edificable en él y el valor de repercusión del suelo, derivado de los usos admitidos en él. Es decir, es equivalente al valor de aquel suelo calculado a partir de los parámetros y usos urbanísticos asignados por el planeamiento.

Incluso considerando que el incremento del aprovechamiento en la zona de equipamiento social y deportivo debería compensarse, ello sucede con la cesión de los terrenos que son objeto de la modificación 4, para ser destinados a nuevo equipamiento público municipal.

3.-Se Incorpora a esta modificación, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.

4.-Los técnicos que suscriben esta documentación entienden que las modificaciones que se introducen no afectan a la movilidad, por lo que no se precisa incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada.

5. En lo que afecta a la relación de propietarios, hay que acudir al Catastro y/o a las adjudicaciones del Proyecto de Compensación

En aplicación del artículo 60 de la LUIB referido a la modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres o zonas verdes, se hace constar que no tan solo se mantienen los espacios libres, sino que incluso hay un considerable aumento de superficie de espacio libre público. Esta alteración es mínima y se basa en el levantamiento topográfico efectuado por la empresa TRATO y a pequeños retoques de los linderos de los solares con el espacio libre.

En base al apartado 3 del artículo 60 mencionado no precisará del Dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears, al tratarse de ajustes en la delimitación de los espacios mencionados que no alteran su funcionalidad, ni su superficie, ni su localización en el territorio.

De acuerdo con el artículo 44 de la LUIB esta propuesta de modificación contiene los siguientes documentos.

- a) La memoria y justificación de las modificaciones.
- b) Los planos de información, de ordenación y de detalle.
- c) Las modificaciones que se proponen en las normas urbanísticas.
- d) El informe de sostenibilidad económica
- g) El estudio ambiental
- h) Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas. El listado hay que sacarlo del Catastro y/o de las adjudicaciones del Proyecto de Compensación.
- i) La modalidad de ejecución de las obras de urbanización es la prevista en el plan Parcial aprobado; es decir en la modalidad de Compensación tal como se ha ido haciendo hasta ahora. La Junta legalmente constituida será la encargada de la ejecución derivada de esta modificación.
- j) Compromisos y garantías que se deban contraer entre la persona urbanizadora y el Ayuntamiento, y entre aquella y las personas futuras propietarias de solares. A tal efecto se prevén la realización de los siguientes compromisos y garantías:

1º Avalar la ejecución de las obras de urbanización que faltan por ejecutar

2º El propietario de la parcela 11 acepta ceder los 55.02 m2 de suelo

3º.- La propiedad de Ses Cases de Sa Font seca se compromete a ceder 140.49 m2 en la entrada a la parte inferior del aparcamiento público; y además a ceder 4.664.50 m2 para destinarlos a equipamiento público; y a constituir una servidumbre de paso para la posible reparación de las conducciones que pasan por su propiedad.

4º Los propietarios de las parcelas 44 y 46 han llegado al acuerdo que se plasma en el anexo 3.1, de tal manera que el propietario del solar 44 cede 71.71 m2 para paso de instalaciones.

5º.- El propietario del solar 51 se compromete a constituir servidumbre de paso de las instalaciones que pasan por dentro de su solar en la desembocadura de la avenida de Sa Font Seca

6º.- El propietario del solar 92 se compromete a constituir servidumbre de paso de las instalaciones que pasan por dentro de su solar en la desembocadura de la calle Pug Tomir, y a ceder 157.63 m2.

Una vez aprobada esta modificación del Plan Parcial quedarán automáticamente desafectadas las porciones de suelo que pasan a ser propiedad privada.

k) Medios económicos de todo tipo con justificación de la viabilidad económica de la promoción. La ejecución de las obras que faltan por ejecutar se realizará mediante derramas gestionada por la Junta de Compensación, tal como se ha ido realizando el resto de las obras.

g) Plazos previstos para el inicio y la terminación de las obras de urbanización contenidas en esta modificación de Plan Parcial, será de un año contado a partir de la aprobación de esta modificación del Plan Parcial. Ejecutándose las obras siguiendo las indicaciones del Proyecto de urbanización, en cuanto a los elementos de urbanización que faltan por terminar, sin necesidad de redactar un nuevo proyecto de urbanización.

4.- RESULTADO FINAL DE LA MODIFICACIÓN

El Resultado final de esta modificación se plasma en el Plano 01 de estado definitivo cuyas superficies se resumen en el siguiente cuadro en el que se aprecian las variaciones de superficie respecto de las del plan parcial aprobado:

ZONAS	SUP. EN m2 según PLAN PARCIAL	Anexos 1 y 2	Anexos 3 y 4	Anexos 5 y 6	Anexo 7	anexo 9	SUP. EN m2 según MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
ZONA UNIFAMILIAR I	135.065,00		solar46-65,51 solar 44-71,71	solar 4-155,47 solar 92-5,48		Solar 81-53	135.261,79
ZONA UNIFAMILIAR II	45.260,00						45.260,00
VERDE PRIVADO	17.798,00	55,02	4.664,50				13.078,48
SES CASES DE SA FONT SECA	20.906,00	140,49	499,60				21.265,11
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2.000,00						2.000,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO	10.091,00				626.19		10.091,00
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	2.000,00						2.000,00
SERVICIOS VARIOS	704,00						704,00
INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	6.796,00						6.796,00
PARQUES Y JARDINES	63.457,00					3,436,19-53	66.840,19
ZONAS DE PROTECCIÓN	4.280,00		6,20	155,47-5,48			4.136,28
PASOS PEATONALES	829,00	55,02	499,60				384,42
VIALES	45.080,00				428.31		44.651.69
APARCAMIENTO PÚBLICO	9.384,00	140,49			197.88		9.326.61
EQUIPAMIENTO PÚBLICO			4.664,50				4.664,50
ZONA VERDE Ctra S'Esglaita	0						556.16
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	363.650,00						367.642.42
SUPERFICIES AMPLIADAS							
SUPERFICIES REDUCIDAS							

La POBLACIÓN no se altera ya que el número de viviendas es el mismo que el previsto en el Plan Parcial aprobado.

5.- NORMAS URBANISTICAS

Quedan vigentes las Ordenanzas Regulatoras del plan Parcial aprobado modificándose únicamente los siguientes Artículos:

Artículo 9 Parcelas de uso residencial tipo II

F) Retranqueos mínimos a linderos:

- | | |
|--|----------|
| - A vías y áreas públicas: | 5 metros |
| - A laterales, fondo y pasos peatonales: | 3 metros |
| - A Carretera Comarcal 114: | 8 metros |

Artículo 15.- Espacio protegido para la conservación y protección de edificación de carácter tradicional.

No se permitirán en este espacio otras obras que las conducentes a la restauración de las edificaciones que componen el conjunto arquitectónico tradicional propiamente dicho, a su conservación o a un acondicionamiento de las mismas digno de su carácter y procedencia.

Las edificaciones e instalaciones existentes, que quedan ubicadas dentro del espacio protegido sin formar parte del mencionado conjunto arquitectónico, podrán mantenerse, debiendo realizarse, si procediere, las obras de adecentamiento y transformación pertinentes para su adaptación a las características ambientales del medio en que se insertan.

Podrán realizarse nuevas obras relativas a las instalaciones de infraestructura existentes al servicio del Polígono, debiendo cernirse a las mínimas técnicamente necesarias y dentro de la óptica de respeto y salvaguarda del conjunto arquitectónico tradicional apuntada anteriormente.

Relativamente al uso del conjunto protegido, se autorizan las siguientes: residencial unifamiliar y plurifamiliar, comercial, turístico, recreativo, asistencial, sanitario, religioso, docente, restauración, social y cultural.

Artículo 11.- Parcela para ubicación de equipamiento social y deportivo

11.1.- Condiciones de volumen

- A) Coef. De edificabilidad neto máx.: --
- B) Coef. De aprovechamiento neto máx. 0,4 m²/m²
- C) Sótanos: Idem que 8.1
- D) Altura edificable máxima: 8 m. y sótano + 2 plantas
- E) Ocupación máxima de solar: 40%
- F) Retranqueos mínimos de linderos:
 - A vías y áreas públicas: 5 m
 - A laterales y fondo: 5 m
 - A carretera comarcal 114: 8 m
- G) Mínima separación entre edificios en mismo solar: Ídem que 10.1

- H) Plazas de aparcamiento: Ídem que 10.1
- I) Rampas de acceso a garaje: Ídem que 10.1

11.2.- Condiciones de uso

Los usos autorizados son los que se enuncian:

- El correspondiente al equipamiento deportivo en cualquiera de las modalidades siguientes: campos y pistas descubiertas, piscinas descubiertas, piscinas cubiertas, instalaciones cubiertas o cualquier composición entre las mismas.
- El correspondiente al equipamiento social-recreativo del tipo: bar, restaurante, club social, discoteca, etc.

Se autoriza, igualmente, el uso residencial anejo, exclusivamente como vivienda para portería, vigilante o subalterno, y una sola por edificio.

Artículo 16.- Parcela para ubicación de equipamiento Público

16.1.- Condiciones de volumen

- A) Coef. De edificabilidad neto máx.: -- m³/m²
- B) Coef. De aprovechamiento neto máx. 0,75 m²/m²
- C) Sótanos: Ídem que 8.1.C
- D) Altura edificable máxima: 8 m. y sótano + 2 plantas
- E) Ocupación máxima de solar: 40%
- F) Retranqueos mínimos de linderos:
 - A vías y áreas públicas: 5 m
 - A laterales y fondo: 5 m
 - A carretera comarcal 114 a s'Esglaieta: 8 m
- G) Mínima separación entre edificios en mismo solar: Ídem que 10.1.C
- H) Plazas de aparcamiento: Ídem que 10.1.H
- I) Rampas de acceso a garaje: Ídem que 10.1.I

16.2.- Condiciones de uso

Los usos autorizados son los que se enuncian a continuación y todos ellos serán de carácter público:

- El correspondiente al equipamiento deportivo en cualquiera de las modalidades siguientes: campos y pistas descubiertas, piscinas descubiertas, piscinas cubiertas, instalaciones cubiertas o cualquier composición entre las mismas.
- El correspondiente al equipamiento social-recreativo del tipo: bar, restaurante, club social, discoteca, etc.
- El de aparcamientos al aire libre o en edificio.
- Equipamiento Social, Religioso, Docente y cultural
- El de equipamiento Sanitario y Asistencial

Se autoriza, igualmente, el uso residencial anejo, exclusivamente como vivienda para portería, vigilante o subalterno, y una sola por edificio.

6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DE MODIFICACIONES MENORES DE PLANES Y PROGRAMAS

La legislación de evaluación de impacto de planes (artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental), establece que son **Modificaciones menores** de planes los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o

aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

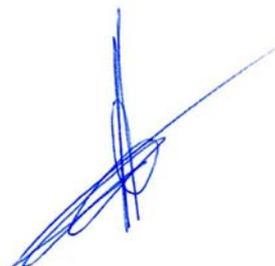
De acuerdo con la legislación vigente de evaluación ambiental de planes y programas, a la presente modificación menor del plan parcial de ordenación vigente, se la acompaña de la documentación prevista por el artículo 10 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (modificada por diversas disposiciones posteriores) y por el artículo 29 de la Ley 21/2013/es, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental donde se establece la documentación y contenidos que tiene que presentar el promotor para la tramitación de modificaciones menores de planes y programas:

- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. Formulario de solicitud normalizado (<http://www.caib.es/sites/comissiodiambient/f/202096>).
- Documento ambiental estratégico elaborado por los consultores ambientales Angel Maria Pomar Gomá, biólogo, y Clara Fuertes Salom, ambientóloga.

Palma de Mallorca a 15 de noviembre de 2019

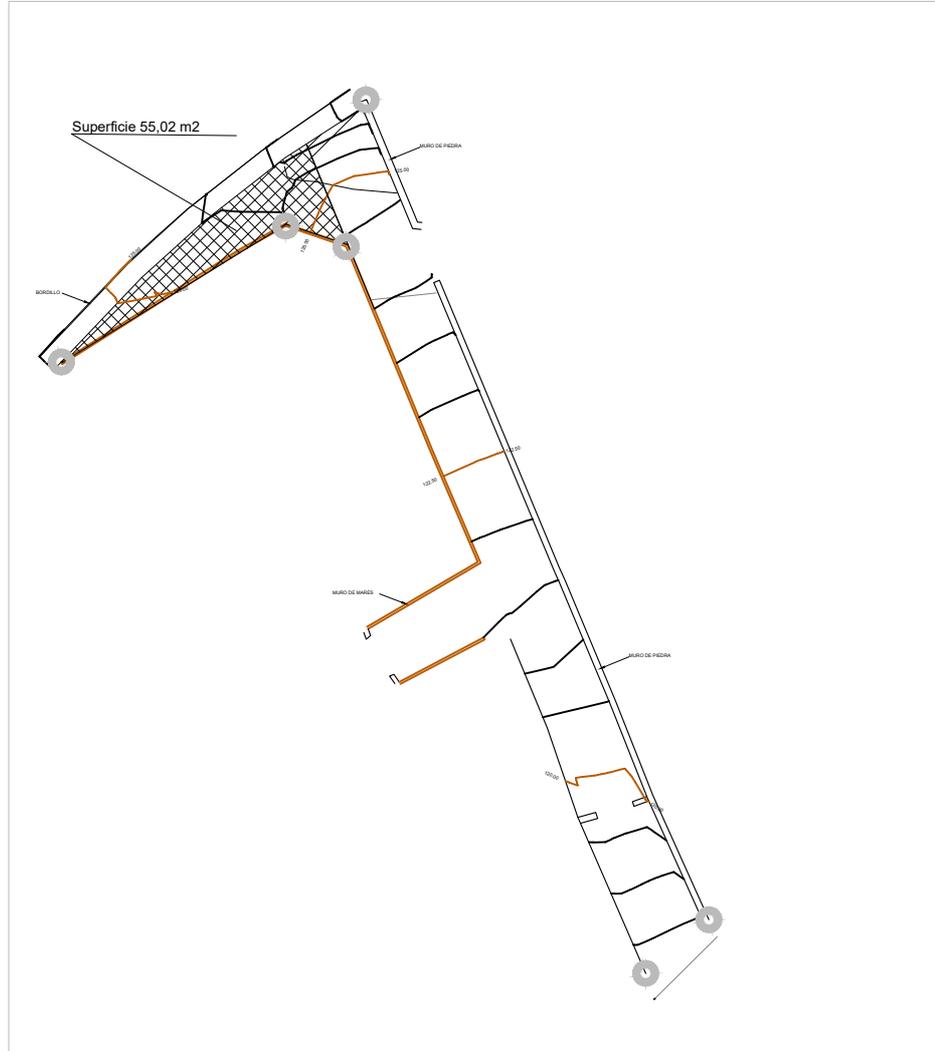
El arquitecto,

Por la Sociedad TAROMS ARQUITECTES



Fdo.- Mateo Carrió Muntaner

Fdo. D. Rafael Vidal Roca,



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA

Exptd.:
0781

Escala
1/500

Data
Noviembre 2019

ANEXO 01


RAFAEL VIDAL ROCA


MATEO CARRIO MUNTANER

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓN

A-01



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA

Expdt.:
0781

ANEXO 02

Escala
1/750

Data
Noviembre 2019

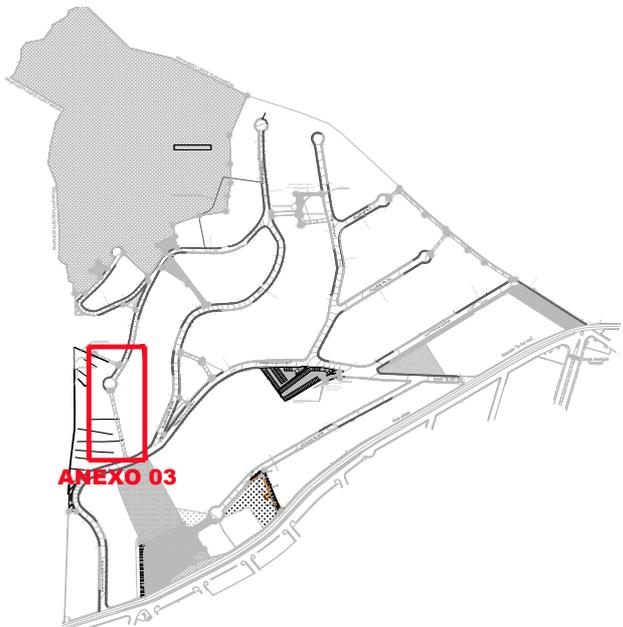
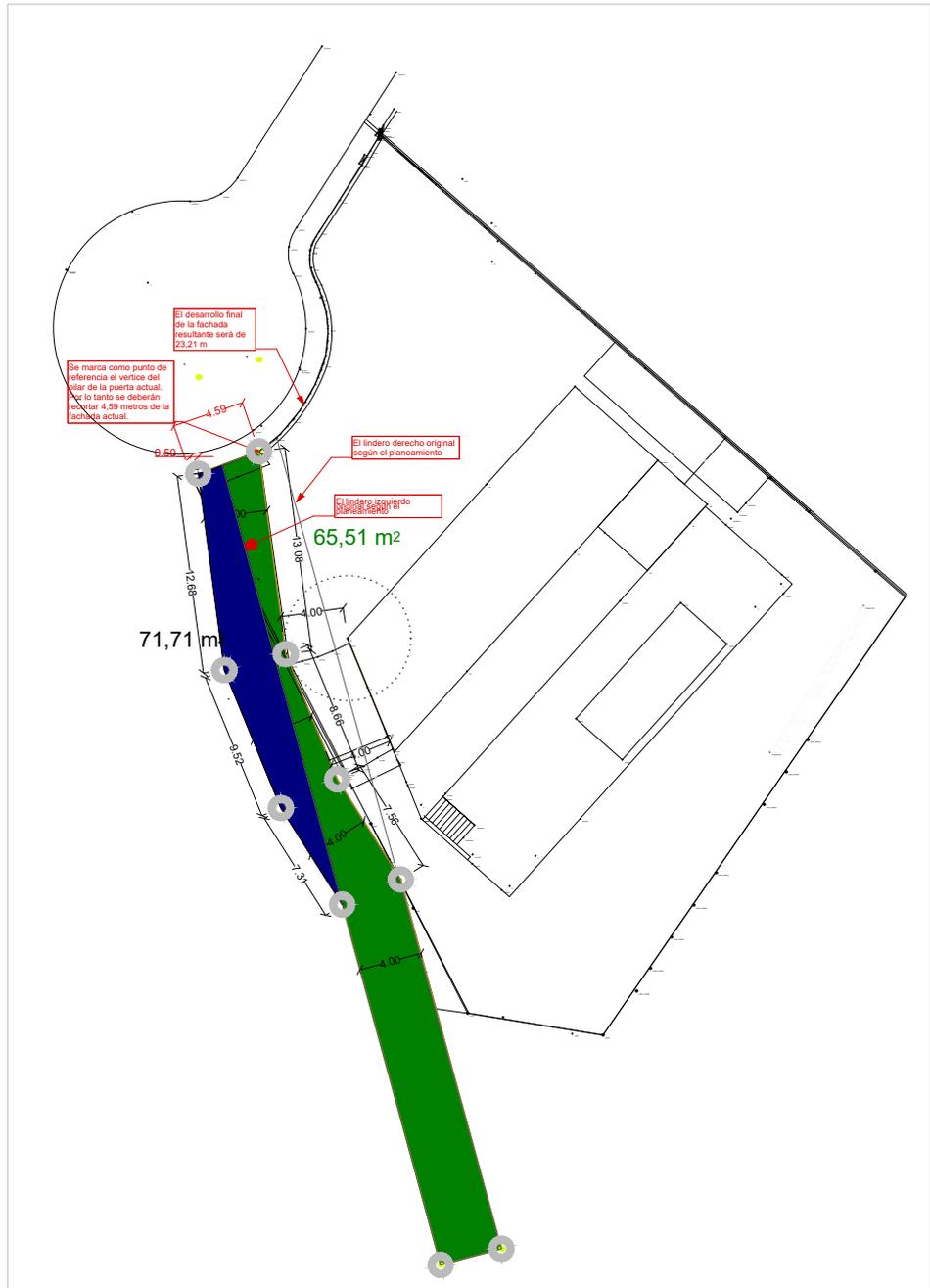

RAFAEL VIDAL ROCA


MATEO CARRIO MUNTANER

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓN

A-02



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA

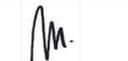
Exptd.:
0781

Escala
1/500

ANEXO 03

Data
Noviembre 2019

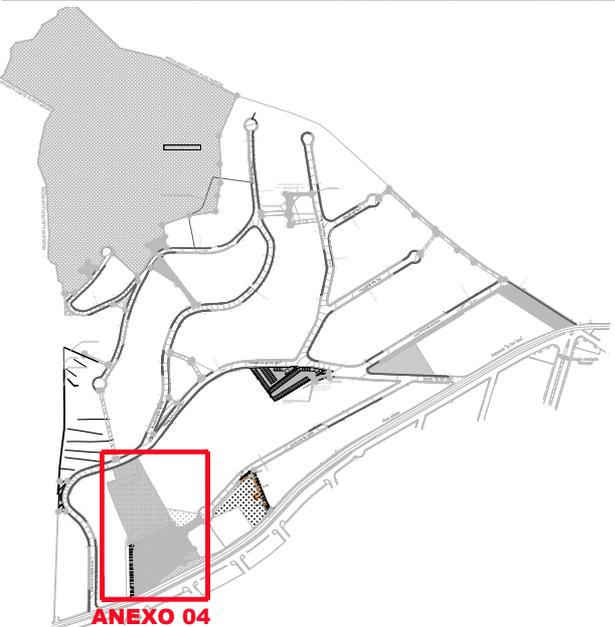
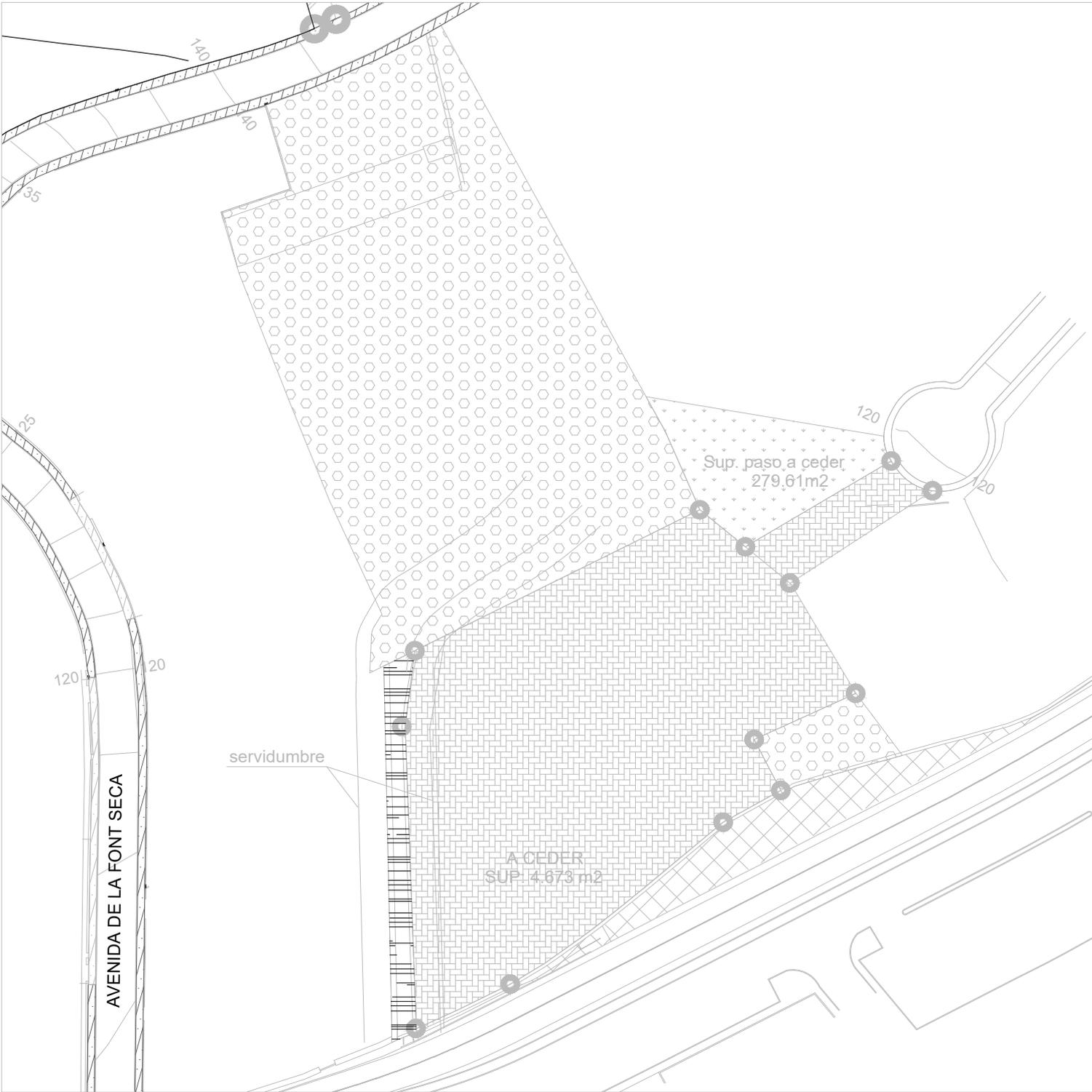

RAFAEL VIDAL ROCA


MATEO CARRÍO MUNTANER

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓN

A-03



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA

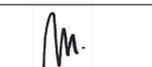
Expt.: 0781

Escala 1/1000

Data Noviembre 2019

ANEXO 04

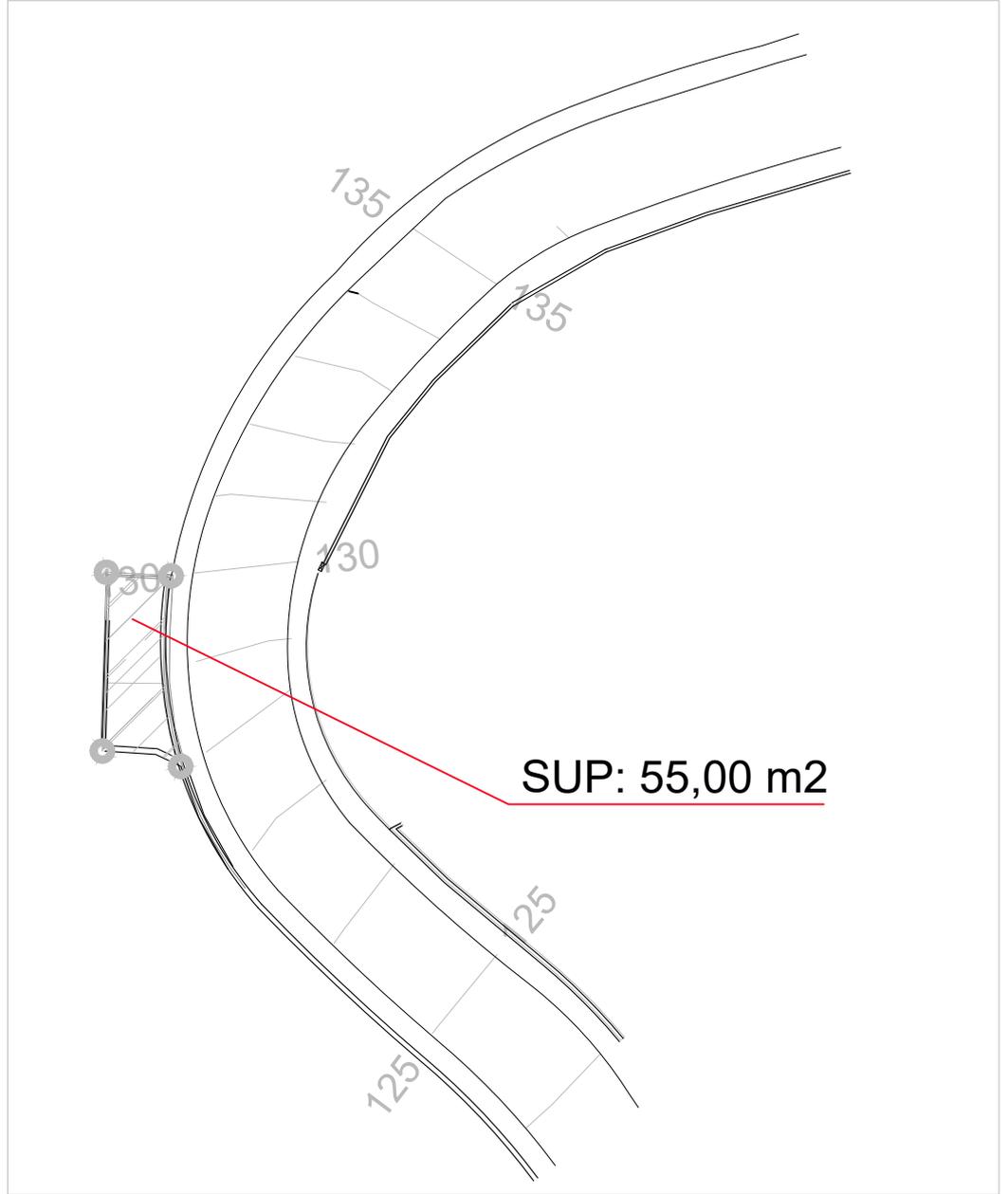

 RAFAEL VIDAL ROCA


 MATEO CARRIO MUNTANER

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓN

A-04



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA

Expdt.:
0781

Escala
1/500

ANEXO 05

Data
Noviembre 2019

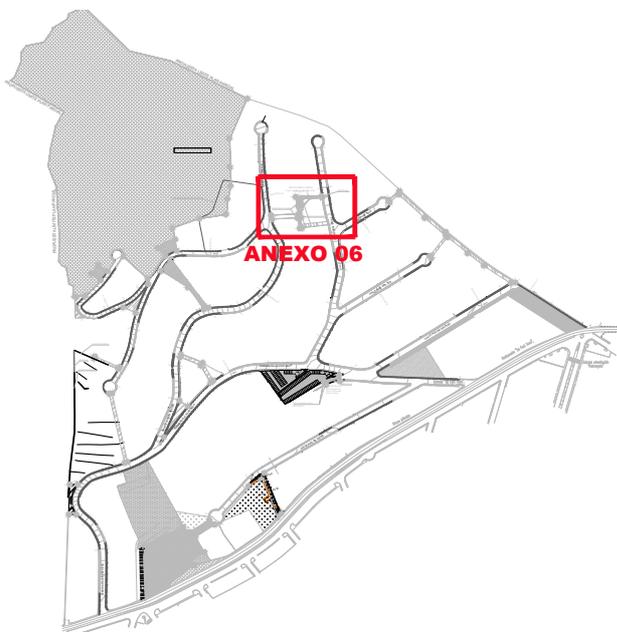
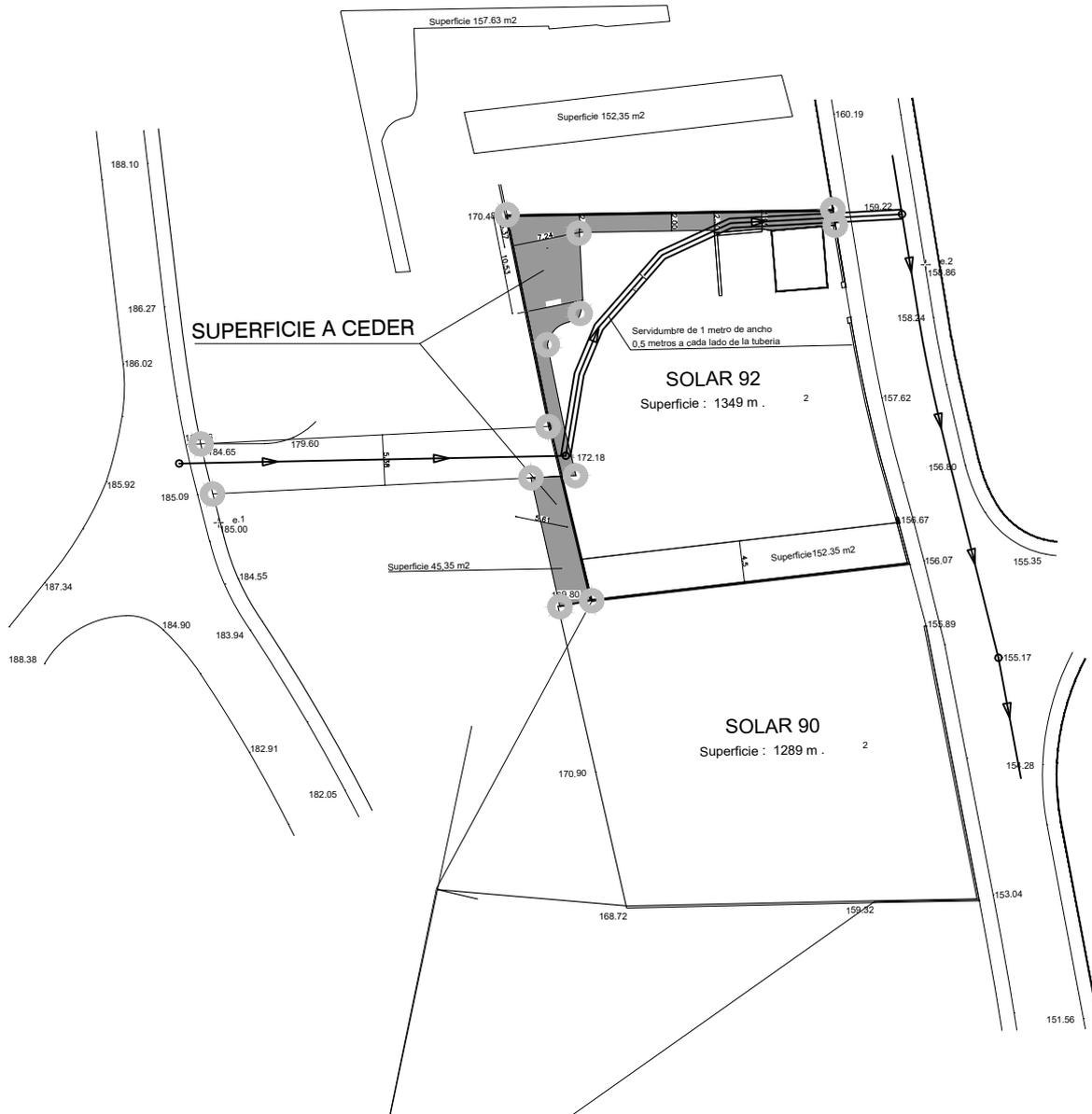

RAFAEL VIDAL ROCA


MATEO CARRIO MUNTANER

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓN

A-05



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA

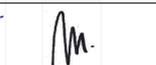
Expdt.:
0781

Escala
1/750

Data
Noviembre 2019

ANEXO 06


RAFAEL VIDAL ROCA


MATEO CARRIO MUNTANER

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓN

A-06



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA		Exptl.: 0781
		Escala 1/750
ANEXO 07		Data Noviembre 2019
		Promotor
RAFAEL VIDAL ROCA	MATEO CARRIDO MUNTANER	JUNTA DE COMPENSACIÓN
Fax: 971 71 76 03 Email: info@arquitecto Vidal.com		A-07
		C/Olmos nº50, 7º 07006 Palma de Mallorca



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA

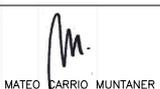
Expt.:
0781

Escala
1/500

Data
Noviembre 2019

ANEXO 08

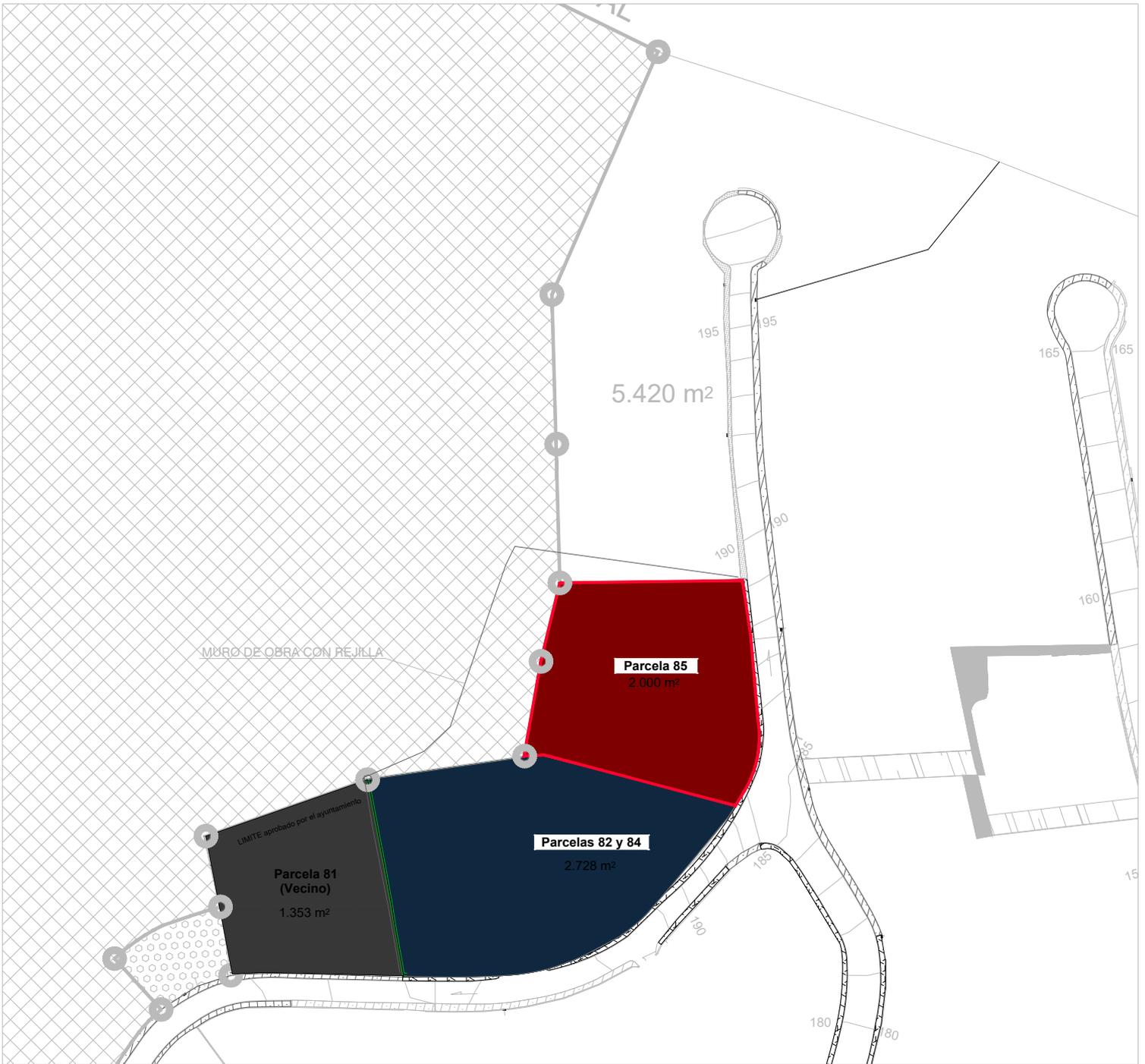

RAFAEL VIDAL ROCA


MATEO CARRIO MUNTANER

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓN

A-08



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE SA FONT SECA

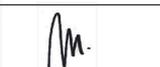
Expdt.:
0781

Escala
1/1250

Data
Noviembre 2019

ANEXO 09


RAFAEL VIDAL ROCA


MATEO CARRIO MUNTANER

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓN

A-09

URBANISMO

AL AYUNTAMIENTO DE BUÑOLA



Don **GASPAR MESQUIDA SUREDA**, mayor de edad, con DNI 41.355.206X, actuando como Presidente de la Junta de Compensación y de la Entidad de Conservación de Sa Font Seca, don **JULIÁN SÁNCHEZ CUEVAS**, mayor de edad, con DNI 50665197-S y don **RICO GRAF VON BRUHL**, con NIE X2648897X, actuando en nombre y representación de **NUEVOS APARTAMENTOS CAS CATALA, S.L.** con CIF B-57820326, todos con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida Jaime III nº 4 1º de Palma, ante este Ayuntamiento comparemos y DECIMOS:

La entidad **NUEVOS APARTAMENTOS CAS CATALA, S.L** es propietaria de la parcela resultante 44 del sector de Sa Font Seca. El Sr. **SÁNCHEZ** es propietario de la parcela 46 del mismo sector.

Como consecuencia de un error involuntario en la delimitación de ambos solares y del paso de servicios existentes, la parcela 46 ocupa parcialmente con edificación el espacio contemplado por el paso de servicios en su desembocadura con la rotonda existente junto a dichos solares.

Con el fin de ajustar el paso de servicios a la realidad física se ha planteado la propuesta a incluir en la revisión del PGOU de realizar un nuevo diseño del paso consistente en un ligero desvío al llegar a la rotonda.

Esta nueva configuración aparece reflejada en el plano adjunto. Con ello, se vería afectada una superficie del solar 44 de 64,07 metros cuadrados que reducirían la superficie de la parcela 44.

Consecuencia de lo anterior, la **JUNTA DE COMPENSACIÓN**, la entidad **NUEVOS APARTAMENTOS CAS CATALA, S.L** y el Sr. **JULIÁN SÁNCHEZ CUEVAS**, solicitamos la inclusión de esta propuesta en el PGOU cuya revisión se está produciendo, comprometiéndose las partes a la

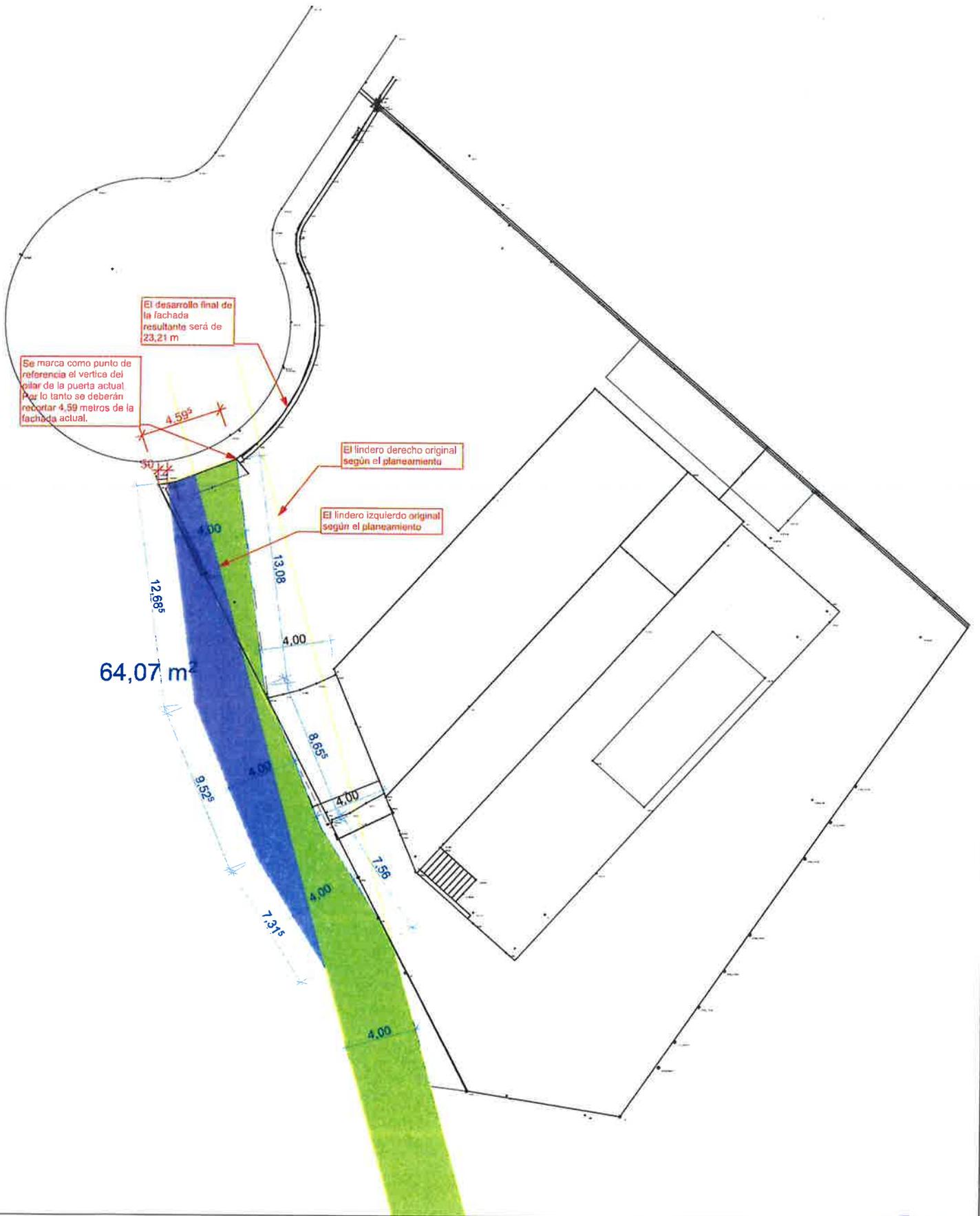
modificación de la reparcelación y cesión de la citada superficie en el supuesto de que se apruebe definitivamente la modificación del planeamiento en los citados términos.

En su virtud,

SOLICITAMOS DE V.I.- Que tenga por presentado este escrito y por realizados los compromisos.

En Bunyola, a 29 de octubre de 2018.

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more complex and stylized, while the one on the right is simpler and more fluid.



D. S. *[Signature]*

GOVERN ILLES BALEARS CONSELLERIA TERRITORI, ENERGIA I MOBILITAT DIRECCIÓ GENERAL ORDENACIÓ TERRITORI **MUIB** mapa urbanístic de les Illes Balears SERVEI INFORMACIÓ TERRITORIAL ILLES BALEARS

Capes +
APRs +
Ortofotos -

- Ortofoto 2018 25cm
- Ortofoto 2012 25cm
- Ortofoto 2010-11 25cm
- Ortofoto 2008 50cm
- Ortofoto 2008 Nuclis grans i costa 10 cm
- Ortofoto 2006 50cm
- Ortofoto 2004/05/06 10cm Urbana (sense Palma)
- Ortofoto 2002 45cm
- Ortofoto 1989 50cm (sense Palma)
- Ortofoto 1984 25cm
- Ortofoto 1973 Consell de Mallorca
- Ortofoto 1968 Consell de Mallorca
- Ortofoto 1958 50cm
- TOPOGRÀFIC 1:1.000 (aprox. 2004)

< >

- Sòl vacant +
- Plànols +
- Imprimir +
- Cerca general +
- Cerca per referència cadastral +
- Cerca per codi +
- Planejament segons data +
- Resultat +

Escala de referència 1:

ETRS89 FUS 31N X: Y:

ORTOFOTO DEL AÑO 1973

GOVERN ILLES BALEARS CONSELLERIA TERRITORI, ENERGIA I MOBILITAT DIRECCIÓ GENERAL ORDENACIÓ TERRITORI MUIB mapa urbanística de les Illes Balears SERVEI INFORMACIÓ TERRITORIAL ILLES BALEARS

Capas
APRs
Ortofotos

- Ortofoto 2018 25cm
- Ortofoto 2012 25cm
- Ortofoto 2010-11 25cm
- Ortofoto 2008 50cm
- Ortofoto 2008 Nuclis grans i costa 10 cm
- Ortofoto 2008 50cm
- Ortofoto 2004/05/08 10cm Urbana (sense Palma)
- Ortofoto 2002 45cm
- Ortofoto 1989 50cm (sense Palma)
- Ortofoto 1984 25cm
- Ortofoto 1973 Consell de Mallorca
- Ortofoto 1968 Consell de Mallorca
- Ortofoto 1958 50cm
- TOPOGRÀFIC 1:1.000 (aprox.2004)

Sòl vacant
Plànols
Imprimir
Cerca general
Cerca per referència cadastral
Cerca per codi
Planejament segons data
Resultat

Escala de referència 1: 5000

ETRS89 FUS 31N X: 470794 Y: 4390775

ORTOFOTO DEL AÑO 1984



-  RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA I
-  RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA II
-  ZONA VERDE USO PRIVADO
-  ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO (VERDE PUBLICO)
-  INSTALACIONES INFRAESTRUCTURA
-  PASOS PEATONALES
-  RED VARIA : VIALES
-  RED VARIA : APARCAMIENTO PUBLICO
-  ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO (ZONA DE PROTECCION)
-  ESPACIO PROTEGIDO CONSERVACION DE ESPACIO TRADICIONAL DE INTERES
-  EQUIPAMIENTO ESCOLAR
-  EQUIPAMIENTO COMERCIAL
-  EQUIPAMIENTO SOCIAL-DEPORTIVO
-  EQUIPAMIENTO SERVICIOS

7.7.2010916/98
 REGISTRO DE PLANOS
 10-13-A-581-ALEI-4-
 EQUIPAMIENTO ESCOLAR

VIDAL ROCA S.A.
 C/ JIMENA, 50 "B" ETAPA A
 07002 Palma de Mallorca
 Teléfono 97 21 39213

MODIFICADO SEPTIEMBRE 1997

PROYECTO	MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE "SA FONT SECA"
PROPIETARIO	D. JOSE COLI COLOM D. EMILIO RODRIGUEZ TRIGO
EMPLAZAMIENTO	"SA FONT SECA" BUÑOLA
PLANO DE	ZONIFICACION (ORDENACION)
ESCALA	1:1000
EL PROPIETARIO	EL ARQUITECTO
	VIDAL ROCA S.A.
	PARA LA SOCIEDAD EDO. VIDAL ROCA S.A.
	ESCALERA A
	CALLE OLIVOS, 50-7-8
	Tel. y Fax 711903
FECHA	J. Ripoll
	PALMA DE MAJORCA
	NOVIEMBRE 1995

