



**MODIFICACIONS DEL PLA PARCIAL DE SA COMA – ES PUIG VERD
ÀMBIT DE SÒL URBÀ DEL TERME MUNICIPAL DE BUNYOLA**

PROMOTORA: JUNTA DE COMPENSACIÓ

REDACTOR: MATEU CARRIÓ MUNTANER, ARQUITECTE

MODIFICACIONS DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE SA COMA – ES PUIG VERD, EN EL TERME MUNICIPAL DE BUNYOLA

ÍNDIX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓ

1.2. NORMATIVA D'APLICACIÓ

1.2.1. Determinacions a considerar de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

1.2.2. Determinacions a considerar del Reglament general de la LOUS per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS)

1.3. ORDENACIÓ ESTABLERTA EN EL PLA PARCIAL APROVAT, AMB PRESCRIPCIONS, PER LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE BALEARIS EN SESSIÓ CELEBRADA EL 30 DE MAIG DE 1984

1.3.1. Zones urbanístiques qualificades en el àmbit del pla parcial

1.3.2. Normativa urbanística vigent

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

2.1. Modificació Primera. Increment de la superfície de la Zona de Centres Docents i d'Interès Públic i Social

2.2. Modificació Segona. Increment de la superfície de la Zona Plurifamiliar

2.3. Modificació Tercera. Increment de la superfície de la Zona Social Recreativa

2.4. Modificació Quarta. Delimitació real de les Zones Verdes ubicades al sud

2.5. Modificació Cinquena. Canvi de qualificació de sòl amb ús residencial a Zona Verda

2.6. Modificació Sisena. Ajust de les delimitacions de les Zones de Serveis

2.7. Quadre comparatiu de les respectives superfícies de les zones urbanístiques

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

4. DOCUMENTACIÓ DE CARÀCTER ECONÒMIC

4.1. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

4.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

5. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 59.5 DE LA LUIB. IDENTITAT DE LES PERSONES I DE LES ENTITATS AFECTADES PER LES MODIFICACIONS

6. INCIDÈNCIA DE LES MODIFICACIONS SOBRE EL SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE, D'ENERGIA ELÈCTRICA I SOBRE L'EVACUACIÓ I TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER LES MODIFICACIONS

8. AVALUACIÓ AMBIENTAL

9. INNECESSARIETAT D'INFORME DEL CONSELL CONSULTIU DE LES ILLES BALEARS

10. COMPETÈNCIA MUNICIPAL PER A L'APROVACIÓ INICIAL I DEFINITIVA

11. NORMES URBANÍSTIQUES

12. INFORME DE SEGUIMENT DE L'ACTIVITAT DE L'EXECUCIÓ URBANÍSTICA

13. PLÀNOLS

13.1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ DEL PLA PARCIAL VIGENT

- PI-01 Plànol cadastral
- PI-02 Zonificació
- PI-03 Xarxa viària
- PI-04 Xarxa d'aigua potable
- PI-05 Xarxa de sanejament
- PI-06 Xarxa d'aigües pluvials
- PI-07 Xarxa d'alta i baixa tensió
- PI-08 Xarxa d'enllumenat públic

13.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ RESULTANTS DE LES MODIFICACIONS

- PI-01 Zonificació
- PI-02 Xarxa viària
- PI-03 Xarxa d'aigua potable
- PI-04 Xarxa de sanejament
- PI-05 Xarxa d'aigües pluvials
- PI-06 Xarxa d'alta i baixa tensió
- PI-07 Xarxa d'enllumenat públic

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓ

L'objecte de la redacció d'aquesta documentació és la modificació, o modificacions, del vigent Pla Parcial d'Ordenació del Polígon Sa Coma – Es Puig Verd, en el Terme Municipal de Bunyola, a l'Illa de Mallorca.

Per això, la metodologia que es considera adequada adoptar és la següent:

- a) Considerar, dins el marc normatiu general d'aplicació, les determinacions específiques a tenir en compte en les modificacions del planejament.
- b) Redactar la documentació gràfica i escrita que reculli els objectius que es pretén assolir.
- c) Comprovar i confirmar que les modificacions compleixen amb les determinacions considerades.
- d) Aconseguir que la documentació redactada sigui la necessària i la suficient, clara i fàcilment comprensible per a totes les persones que l'hagin d'analitzar, informar i opinar sobre ella.

Cal dir que, actualment, l'àmbit del Pla Parcial té la consideració plena de sòl urbà, en aplicació del que determina l'article 19.1.b de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB): *Constitueixen el sòl urbà els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina*. Aquest és el cas.

1.2. NORMATIVA D'APLICACIÓ

Les modificacions de planejament general estan regulades en la vigent Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i en el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS), amb tot allò que no contradigui l'anterior.

1.2.1. Determinacions a considerar de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

L'article 59.1 de la LUIB, en relació a la modificació dels instruments de planejament urbanístic estableix que les modificacions de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

L'article 59.2 de la LUIB estableix que si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de

plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 de la mateixa llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

L'article 59.3 de la mateixa LUIB estableix que les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents i l'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta. En el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament. En la descripció de cada una de les modificacions es raonarà i justificarà convenientment l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents.

També l'article 59.4 de la LUIB disposa que es propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.*
- d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.*
- e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.*

Per últim a l'article 59.5 de la LUIB, s'estableix que les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

Pel que fa a la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes, l'article 60.1 de la LUIB estableix que la modificació de figures del planejament urbanístic que tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

Segons l'article 60.2 de la LUIB, en el cas que la modificació a què es refereix l'apartat 1 del mateix article afecti elements que conformen sistemes urbanístics generals, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears. No és així si es tracta de sistemes urbanístics locals, com és en aquest cas.

En relació a l'adaptació a la normativa sobrevinguda, l'article 61 de la LUIB determina que sens perjudici de l'aplicació directa de les determinacions de la normativa sobrevinguda que tinguin aquest caràcter i quan aquesta no fixi un règim transitori específic, s'estarà al següent:

a) La plena adaptació dels instruments de planejament a aquesta normativa únicament és exigible en els procediments de primera formulació o revisió d'aquells que encara no hagin iniciat el seu tràmit d'informació pública a l'entrada en vigor.

b) La resta de modificacions dels instruments de planejament només s'ha d'adaptar a les determinacions de la normativa sobrevinguda que afectin el seu contingut específic, el que només és exigible quan aquesta normativa hagi entrat en vigor amb anterioritat a l'inici del tràmit d'informació pública d'aquelles.

1.2.2. Determinacions a considerar del Reglament general de la LOUS per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS)

Pel que fa al RG-LOUS, cal considerar el que estableixen, en el mateix sentit que l'establert en la LUIB, els següents articles:

Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

Article 173. Modificacions amb increment de sostre edificable o de densitat d'ús residencial o turístic

Article 174. Identificació de les persones titulars de finques afectades per determinades modificacions

Article 175. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes

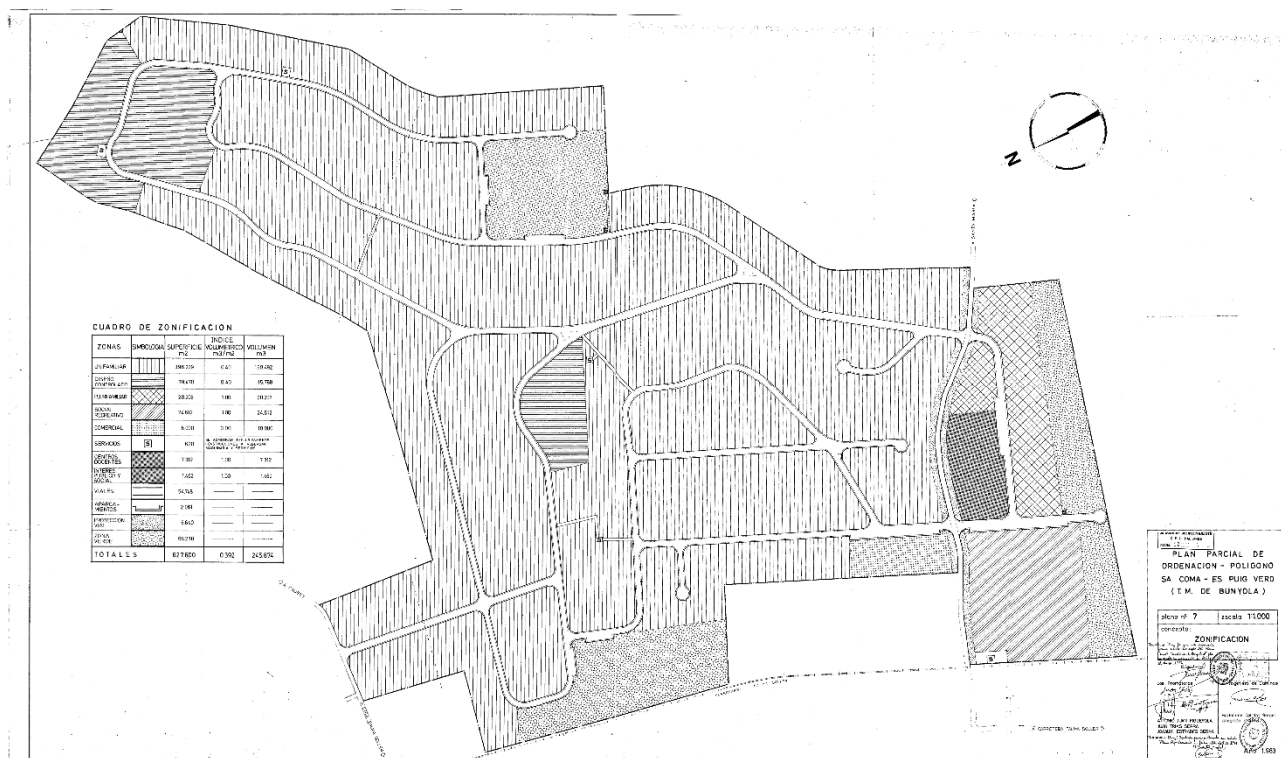
Article 176. Adaptació dels instruments de planejament a la normativa sobrevinguda

Article 178. Plans d'iniciativa particular

1.3. ORDENACIÓ ESTABLERTA EN EL PLA PARCIAL APROVAT, AMB PRESCRIPCIONS, PER LA SECCIÓ INSULAR DE MALLORCA DE LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE BALEARS EN SESSIÓ CELEBRADA EL 30 DE MAIG DE 1984

L'ordenació urbanística de l'àmbit de Sa Coma – Es Puig Verd resulta de l'aprovació definitiva, amb prescripcions, del Pla Parcial d'Ordenació del Polígon Sa Coma – Es Puig Verd, acordada per la Secció Insular de Mallorca de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears, en sessió celebrada el dia 30 de maig de 1984.

Els plànols corresponents al Pla Parcial aprovat i actualment vigent són els plànols d'informació de les presents modificacions, el més important dels quals és el de Zonificació, que es pot observar en la següent imatge.



1.3.1. Zones urbanístiques qualificades en el Pla Parcial.

En el plànol de Zonificació del Pla Parcial de Sa Coma – Es Puig Verd s'hi troben unes zones o qualificacions de sòl edificable i altres de sòl no edificable. Entre les primeres n'hi ha unes amb usos lucratiu, en major o menor grau i intensitat d'usos, i altres amb usos no lucratiu. Les segones són les que constitueixen els sistemes urbanístics locals viari i d'espais lliures públics o zones verdes. Totes aquestes qualificacions són les següents.

Sòl edificable lucratiu:

- Unifamiliar
- Disseny controlat
- Plurifamiliar
- Social recreatiu
- Comercial

Sòl edificable no lucratiu:

- Servis
- Centres docents
- Interès públic i social

Sòl no edificable, sistemes urbanístics locals:

- Vials
- Aparcaments
- Protecció vial
- Zona verda

1.3.2. Normativa urbanística vigent.

Els paràmetres d'edificació i els usos permesos de les diferents zones són les següents:

PARÀMETRES DE PARCEL·LACIÓ I D'EDIFICACIÓ	ZONES URBANÍSTIQUES DE SÒL LUCRATIU				
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Social-Recreativa	Comercial	Disseny controlat
Sup. mínima solar	1.800 m2	2.000 m2	No es fixa	300m2	No es fixa
Coef. edificabilitat	0,4 m3/m2	1 m3/m2	1 m3/m2	3 m3/m2	0,4 m3/m2
Coef. aprofitament	0,14 m2/m2	0,36 m2/m2	0,36 m2/m2	1,1 m2/m2	0,14 m2/m2
Ocupació màxima	30%	20%	40%	60%	30%
Altura màxima	10 m	10 m	15 m	No es fixa	10 m
Núm. màxim plantes	S+2P+torreó	S+3P	S+3P	3 plantes	S+2P+torreó
Reculades mínimes de l'edificació	5m sòl públic	5m sòl públic	5 m sòl públic	7m sòl públic	5m sòl públic
	3 m la resta	4m la resta	4m la resta	--	3 m la resta

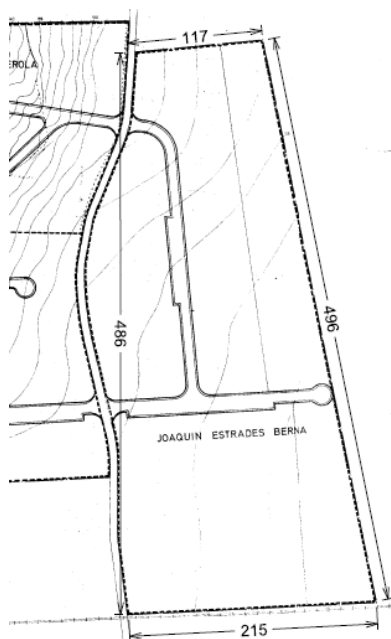
2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

El conjunt de les modificacions proposades, excepte una, afecten a la zona de l'àmbit del Pla Parcial ubicada al sud de la carretera Ma-2030. L'altre modificació és en relació a unes parcel·les ubicada a la part nord però resultant de les anteriors.

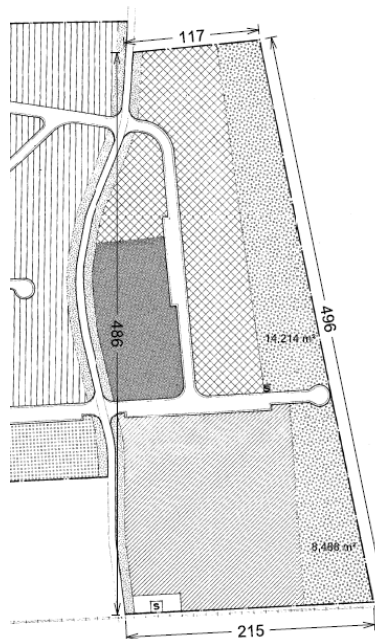
El motiu de les modificacions que es proposen resulten de la voluntat conjunta de la Junta de Compensació i de l'Ajuntament de Bunyola per què aquest rebi les obres d'urbanització i s'adjudiqui els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. Al llarg de la tramitació oportuna s'ha vist que l'ordenació física de la part de l'àmbit ubicat al sud de la carretera Ma-2030 no coincideix amb l'ordenació que figura en el Pla Parcial aprovat el 30 de maig de 1984 i que no ha estat modificat posteriorment.

Les diferències de l'ordenació es poden detectar comparant el plànol d'informació PI-02 amb el plànol d'ordenació PO-01 de la present documentació. Les següents imatges corresponen al plànol cadastral i al plànol d'ordenació del Pla Parcial vigent i al plànol de zonificació proposat en aquestes modificacions.

En els tres dos plànols figuren les longituds dels límits del Pla Parcial corresponents a aquesta zona per tal de comprovar que l'àmbit no es modifica si no que les modificacions únicament afecten a les zones urbanístiques contingudes en ell.



PI-01 CATASTRAL



PI-02 ZONIFICACIÓ



PO-01 ZONIFICACIÓ

Comparant els dos darrers es poden observar les diferències que provoquen la necessitat d'aprovar les presents modificacions. El plànol PO-01 està elaborat sobre la cartografia que recull l'estat actual dels terrenys i de les edificacions construïdes en ells.

PRIMERA. El vial vertical que pel seu extrem superior es connectava amb un dels vials de la zona ubicada al nord de la carretera Ma-2030, a través de la dita carretera, ha vist modificat el seu traçat i acaba en un cul de sac. També s'ha suprimit el tram de vial de la part nord de la carretera Ma-2030. Aquesta diferència no s'ha de considerar una modificació del Pla Parcial si no el compliment de la prescripció 6 que figura a l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial i que literalment diu: "Debe suprimir uno de los dos accesos a la carretera". La supressió d'aquest accés a la carretera, tant des de la zona nord com des de la zona sud va dur a la modificació del traçat dels vials d'una i de l'altra part.

SEGONA. El nou traçat del vial esmentat abans, alhora de dur a terme el seu replanteig, en la seva part recta es va separar de la carretera més del previst en el Pla Parcial. Aquest fet va dur com a conseqüències que la superfície de la Zona de Centres Docents i d'Interès Públic i Social resultés incrementada.

TERCERA. La Zona Plurifamiliar i la Zona Social Recreatiu també varen veure incrementades les seves superfícies a costa de la reducció de la superfície de la franja de Zona Verda que constitueix el límit sud

de l'àmbit del Pla Parcial. També es va modificar la línia perimetral de la Zona Plurifamiliar en el seu límit est amb la Zona Verda.

Com s'ha dit anteriorment, tot això es pot observar fàcilment comparant els plànols PI-02 i PO-01.

Totes els canvis soferts per les línies perimetrals de les zones esmentades resultaven possiblement del compliment de la prescripció i d'uns errors en la delimitació de les dites zones, dels quals no es va tenir constància fins que es varen dur a terme les tasques prèvies a la recepció de la urbanització.

Aquests canvis estan relacionades entre si i duen a la necessitat d'aprovar unes modificacions de l'ordenació del Pla Parcial per adequar-lo a la realitat física de les àrees esmentades del seu àmbit.

L'objecte de les modificacions és recollir el traçat del vial resultant del compliment de la prescripció 6 acordada en l'aprovació definitiva del Pla Parcial i també els límits físics de les zones urbanístiques ubicades al sud de la carretera Ma-2030, que per un error en el seu replanteig són diferents dels prevists en el Pla Parcial.

Aquestes modificacions es descriuen per separat, es formulen d'acord al que determina l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), ja transcrit a l'apartat 1.2.1 anterior, i són les que s'enumeren, es descriuen i es justifiquen individualment en els següents apartats, malgrat estan totalment interrelacionades. L'oportunitat i conveniència de cada una d'elles i del seu conjunt resulta del que s'ha expressat anteriorment.

Per dur a terme les modificacions, tots elles de caire gràfic, s'ha procedit a substituir els corresponents plànols del vigent Pla Parcial per uns altres, la base cartogràfica dels quals és la proporcionada per SITIBSA, i sobre els quals s'han bolcat la zonificació del Pla Parcial amb les modificacions que es proposen.

2.1. Modificació Primera. Increment de la superfície de la Zona de Centres Docents i d'Interès Públic i Social

Aquesta modificació consisteix en l'increment de la superfície de la Zona de Centres Docents i d'Interès Públic i Social en la quantitat de 917 m². Els límits de la Zona resulten també lleugerament modificats, com queda reflectit en els plànols.

2.2. Modificació Segona. Increment de la superfície de la Zona Plurifamiliar

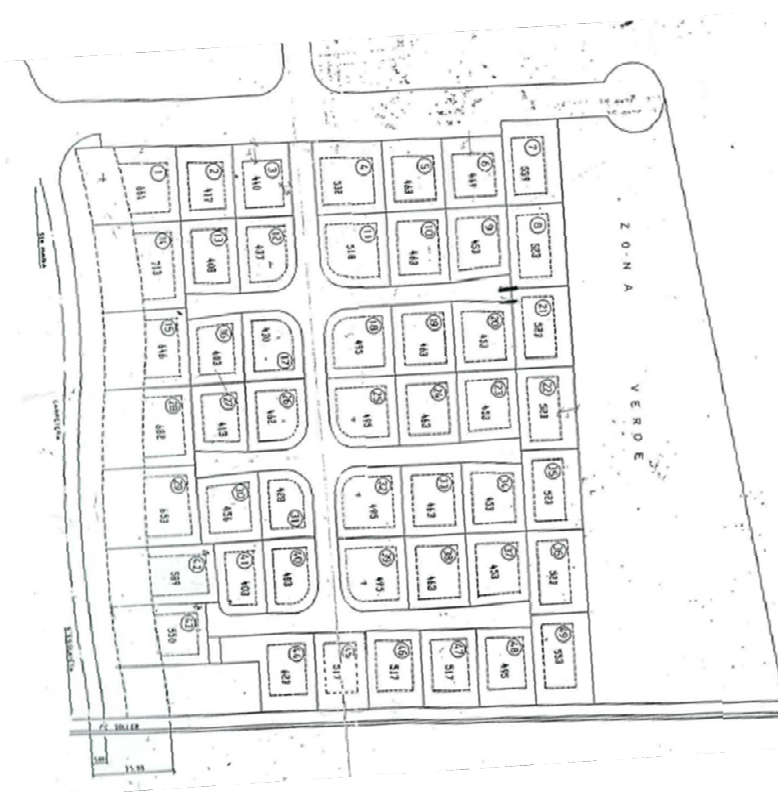
Aquesta modificació consisteix en l'increment de la superfície de la Zona Plurifamiliar en la quantitat de 1.634 m². Els límits de la Zona resulten també lleugerament modificats, com queda reflectit en els plànols.

2.3. Modificació Tercera. Increment de la superfície de la Zona Social Recreativa

Aquesta modificació consisteix en l'increment de la superfície de la Zona Social Recreativa en la quantitat de 4.294 m². Els límits de la Zona es veuen també lleugerament modificats, com queda reflectit en els plànols. No obstant cal dir que aquest increment de la superfície de la zona no suposa increment d'edificabilitat, d'aprofitament ni de habitatges edificables, i per tant tampoc de població, atès que la seva ordenació, edificabilitat i nombre màxim d'habitatges i de població resulta de l'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums, aprovat l'any 1993.

La imatge de la dreta correspon al plànol de l'estudi de detall, en el qual es poden observar les anomenades Àrees Assignades, amb un total de 49 i en les quals quedaven establertes les ubicacions dels habitatges edificables, en un total de 82.

Quasi la seva totalitat estan edificades i l'increment del total de la superfície de la Zona no suposa, com s'ha dit, ni l'increment del total de la superfície ni del volum edificable, ni tampoc del número d'habitatges i per tant de la població prevista.



2.4. Modificació Quarta. Delimitació real de les Zones Verdes ubicades al sud

Aquesta modificació tracta de recollir la delimitació real i actual de la Zona Verda ubicada en el límit sud de l'àmbit del Pla Parcial. De fet es tracta de dues Zones Verdes, separades únicament per un vial que acaba en un cul de sac, que en el Pla Parcial aprovat tenien forma quasi rectangular molt allargada i que les dues passen a tenir una menor amplària i a més, la ubicada més a l'est passa a tenir la forma de L.

En el Pla Parcial vigent la superfície de les dues zones verdes és de 8.488 m² i 14.214 m², respectivament, la qual cosa suposa una superfície total de 22.702 m².

En realitat les superfícies reals de les dues zones són 6.574 m² i 11.482 m², essent el total de 18.056 m², la qual cosa suposa una disminució de 4.646 m².

L'amplària i la superfície de la Zona Verda qualificada en el Pla Parcial es veuen reduïdes, però cal dir el següent:

- La superfície i l'amplària de les dues parts compleixen amb que estableix l'article 60 del Reglament general de la LOUS per a l'Illa de Mallorca
- La reducció de la superfície en 4.646 m² es veu compensada per la Modificació Cinquena descrita a continuació que suposa un augment de la superfície de zones verdes de 8.810 m².

2.5. Modificació Cinquena. Canvi de qualificació de sòl amb ús residencial a Zona Verda

Aquesta modificació consisteix en qualificar com a Espai Lliure Públic una superfície de sòl qualificat en el vigent Pla Parcial com a Zona Unifamiliar.

Es tracta d'un conjunt de quatre parcel·les ubicades en una de les illes centrals de la zona nord de la urbanització, que com s'ha dit abans, la seva superfície és de 8.810 m².

Això suposa les següent reduccions:

- 8.810 m² de sòl edificable
- 4 habitatges
- 12 habitants potencials

2.6. Modificació Sisena. Ajust de les delimitacions de les Zones de Serveis

Aquesta modificació tracta únicament d'ajustar la delimitació de les diferents petites parcel·les que constitueixen en el seu conjunt la Zona de Serveis qualificada en el Pla Parcial: Estacions transformadores, accés al baixador de la línia fèrria Palma-Sóller, depòsit de combustible gasós.

2.7. Quadre comparatiu de les respectives superfícies de les zones urbanístiques

Les modificacions descrites en els apartats anteriors suposen els increments, positius o negatius, de les superfícies de les zones urbanístiques que s'expressen en la següent taula:

ZONAS URBANÍSTICAS	A		B		C		C - A		C - B	
	CUADRO PLAN PARCIAL		SUPERFICIA DO SOBRE PP		SUPERFICIES MODIFICACIÓN					
	M2	%	M2	%	M2	%	M2	M2	M2	M2
UNIFAMILIAR	396.229	63,13%	421.306	63,54%	404.743	63,03%	8.514	10.186	-16.563	-17.552
DISEÑO CONTROLADO	39.470	6,29%	41.115	6,20%	38.492	5,99%	-978		-2.623	
PLURIFAMILIAR	20.208	3,22%	21.224	3,20%	22.858	3,56%	2.650		1.634	
SOCIAL RECREATIVO	24.612	3,92%	24.647	3,72%	28.941	4,51%	4.329	5.685	4.294	4.538
COMERCIAL	6.000	0,96%	6.399	0,97%	5.895	0,92%	-105		-504	
SERVICIOS	620	0,10%	1.035	0,16%	866	0,13%	246		-169	
CENTROS DOCENTES	7.312	1,17%	7.560	1,14%	8.325	1,30%	1.013		765	
INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	1.462	0,23%	1.512	0,23%	1.664	0,26%	202	1.342	152	-8.260
VIALES	54.748	8,72%	62.750	9,46%	57.342	8,93%	2.594		-5.408	
PASOS PEATONALES		0,00%	1.193	0,18%	1.853	0,29%	1.853		660	
APARCAMIENTOS	2.061	0,33%	2.444	0,37%	2.082	0,32%	21		-362	
PROTECCIÓN VIAL	6.640	1,06%	6.664	1,00%	3.514	0,55%	-3.126		-3.150	
ZONA VERDE	68.238	10,87%	65.255	9,84%	65.615	10,22%	-2.623	-2.623	360	360
TOTAL	627.600	100%	663.104	100%	642.190	100%	14.590	14.590	-20.914	-20.914

A la columna **A** si reproduïxen les superfícies que figuren en el plànol de Zonificació del vigent Pla Parcial. En els temps de la redacció del Pla Parcial, el sistema per determinar la superfície de les diferents Zones Urbanístiques era mitjançant el càlcul manual, amb els errors que això podien suposar.

A la columna **B** hi figuren les superfícies corresponents a les mateixes Zones Urbanístiques del vigent Pla Parcial, però obtingudes a partir del càlcul amb mitjans informàtics sobre el mateix plànol de Zonificació. Aquestes superfícies són les que s'han de considerar correctes.

A la columna **C** hi apareixen les superfícies de les diferents Zones Urbanístiques resultants de les modificacions descrites abans, amidades sobre el plànol cartogràfic oficial de les Illes Balears proporcionat per SITIBA que representa l'estat actual de la urbanització. Els límits perimetrals de la urbanització coincideixen amb els límits físics de les parcel·les més exteriors de la urbanització.

Les superfícies que apareixen en la columna **C-B** són les que corresponen als augments o reduccions de les superfícies de les respectives Zones Urbanístiques derivades de les modificacions proposades.

Es pot observar el següent:

- Existeix una reducció de 17.552 m2 en la superfície del conjunt de les zones residencials Unifamiliar, Disseny Controlat i Plurifamiliar.
- Existeix un increment de 4.538 m2 en la superfície del conjunt de les zones d'equipament, no residencials, més la zona Social Recreatiu que sí és residencial però que com s'ha dit abans, a l'apartat 2.3. corresponent a la modificació tercera, no suposa increment d'edificabilitat ni de capacitat de població per trobar-se fixats a l'estudi de detall vigent.
- Existeix una reducció de 8.260 m2 en la superfície del sistema viari, format per vials, passos de vianants, aparcaments i protecció vial.
- Existeix un augment de 360 m2 en la superfície del sistema de Zones Verdes.

La disminució de 20.914 m² en la superfície total de l'àmbit del Pla Parcial és deguda a què els límits físics o materials de la zona ubicada en el nord de la carretera Ma-2030 no coincideixen exactament amb els que figuren en el plànol de Zonificació del vigent Pla Parcial, sense que això tenguí major importància, considerant que la longitud del perímetre d'aquesta àrea és d'uns 3.480 metres, la qual cosa suposa la disminució de superfície d'una franja amb una amplària mitja d'uns 6 metres i considerant que la distància entre límits oposats de la urbanització és d'uns 300 metres, 400 metres o 600 metres, segons les zones.

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

La justificació del conjunt de les modificacions que es proposen resulta de la voluntat conjunta de la Junta de Compensació i de l'Ajuntament de Bunyola per què aquest rebi les obres d'urbanització i s'adjudiqui els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, com ja s'ha dit en el punt 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA d'aquesta memòria. Al llarg de la tramitació oportuna s'ha vist que l'ordenació física de la part de l'àmbit ubicat al sud de la carretera Ma-2030 no coincideix amb l'ordenació que figura en el Pla Parcial aprovat el 30 de maig de 1984 i que no ha estat modificat posteriorment.

3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS.

Els interessos públics i privats són coincidents o complementaris en aquest cas i es tracta d'una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Bunyola i de la Junta de Compensació constituïda en l'àmbit del Pla Parcial. La conveniència de dur a terme el conjunt de les modificacions deriva de la necessitat d'adaptar l'ordenació que figura en els plànols del vigent Pla Parcial a la realitat física actual, de forma important pel que fa la delimitació i superfícies de les Zones Verdes, i especialment de les dues ubicades a la zona sud de la carretera Ma-2030.

Les modificacions són del tot oportunes i convenientes en relació als interessos públics i privats ja que, una vegada aprovades, permetran la recepció de les obres d'urbanització i l'adjudicació en favor de l'Ajuntament de Bunyola dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta establerta en el Pla Parcial, així com a partir d'aquell moment l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de les obres i serveis rebuts.

4. DOCUMENTACIÓ DE CARÀCTER ECONÒMIC

Com a qüestió prèvia cal dir que el sistema de gestió establert en el vigent Pla Parcial és el Sistema de Compensació, el qual no és objecte de modificació, i que segons la LUIB actualment correspon al Sistema de Reparcel·lació, modalitat de Compensació, la qual cosa no suposa canvi algun.

4.1. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

L'article 59.2 de la LUIB estableix que si una modificació d'un instrument de planejament comportés un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 de la mateixa Llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït. Cal recordar que l'aprofitament urbanístic és el paràmetre que representa el contingut jurídic-urbanístic atribuït pel planejament a un sòl concret i que determina el contingut econòmic del dret de propietat.

L'aprofitament urbanístic de un terreny es constitueix pel producte dels metres quadrats de sostre màxim edificable en ell i el valor de repercussió del sòl, derivat dels usos admesos en ell. Es dir, és equivalent al valor d'aquell sòl calculat a partir dels paràmetres i usos urbanístics assignats pel planejament.

Les presents modificacions no suposen de fet increment positiu d'aprofitament urbanístic ni introducció de nous usos urbanístics, si no uns ajustos de les zones urbanístiques establertes en el Pla Parcial vigent. De fet, el que suposa és una reducció del sòl edificable lucratiu.

Cal dir que les obres d'urbanització es troben executades amb la seva totalitat, a càrrec de les persones promotores del Pla Parcial, per la qual cosa no procedeix referir-se a la viabilitat econòmica d'una actuació ja completada.

També cal dir que les presents modificacions no suposen despeses a suportar per les Administracions, ni la municipal ni d'altres, en concepte de l'adquisició de terrenys o de cost d'obres.

4.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

A l'exposició de motius de la LUIB es diu que els informes de sostenibilitat econòmica es dirigeixen a evitar els impactes negatius en les hisendes públiques mitjançant la consecució d'un equilibri en la relació d'ingressos tributaris i de despeses de manteniment ocasionats per la cessió a l'Administració

dels sòls dotacionals públics i infraestructures que aquella rep en el marc del procés de producció de ciutat. L'objectiu és, d'una banda, impossibilitar la generació de dèficits en la gestió municipal d'aquests sòls públics i, d'una altra, dimensionar racionalment els àmbits d'execució urbanitzadora, en haver d'adequar-los a la capacitat d'absorció pel mercat dels productes immobiliaris que se'n derivin, per evitar l'aparició de "ciutats fantasmes", espais urbanitzats però sense edificació ni habitants.

És necessari l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

En aquest cas es tracta de la modificació de l'ordenació d'un àmbit de sòl urbà molt concret i delimitat, desenvolupat segons l'establert en l'antic pla parcial i amb un determinat grau d'edificació.

Les presents modificacions no alteren l'impacte que pugui tenir sobre les arques municipals el manteniment del sòl que passarà a ser de titularitat o domini públic, dotacional i d'infraestructures, atès que no modifiquen les previsions del vigent Pla Parcial i per tant ja havien d'existir les previsions necessàries des del moment de la seva aprovació definitiva.

L'obligació del futur manteniment dels Sistemes Locals establerts inicialment en el Pla Parcial no canviarà i l'única variació que cal és considerar és la derivada de la modificació 2.5, per la qual existirà un increment de sòl qualificat com a Zona Verda. Però el mínim increment de la superfície total de Zona Verda i les característiques d'aquest sòl que obliguen a mantenir-los en el seu estat natural actual només podria suposar hipotèticament un increment mínim de despeses de manteniment.

Per tant, les presents modificacions pràcticament no alteren les previsions en el manteniment de la superfície de vials, aparcaments i espais lliures públics a les quals està obligat l'Ajuntament de Bunyola des del moment de l'aprovació del vigent Pla Parcial objecte de les modificacions proposades.

5. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 59.5 DE LA LUIB. IDENTITAT DE LES PERSONES I DE LES ENTITATS AFECTADES PER LES MODIFICACIONS

Com ja s'ha expressat a l'apartat 1.2.1 d'aquesta Memòria, l'article 59 de la LUIB, en el seu punt 5 estableix que les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirecta o directament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

L'única alteració de la edificabilitat vigent a la vegada que una modificació dels usos del sòl la produeix la Modificació Cinquena, que consisteix amb el canvi de qualificació d'un sòl edificable, concretament quatre parcel·les que formen part de la Zona Unifamiliar, per passar a estar qualificades com a Zona Verda.

La propietat d'aquestes parcel·les és de persones promotores del Pla Parcial i que accepten la dita modificació per compensar la disminució dels terrenys qualificats com a Zona Verda ubicades en el límit sud de l'àmbit del Pla Parcial, provocada per un error en el replanteig dels límits de les dites zones amb les zones contigües d'ús lucratiu.

6. INCIDÈNCIA DE LES MODIFICACIONS SOBRE EL SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE, D'ENERGIA ELÈCTRICA I SOBRE L'EVACUACIÓ I TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

Les xarxes de serveis urbanístics actualment existents en l'àmbit del Pla Parcial són les previstes en el pla parcial i en el projecte d'urbanització mitjançant els quals aquest s'ha desenvolupat, es troben en un estat de conservació suficient per dur a terme les seves funcions i no seran objecte de modificació.

Atès que del conjunt de les modificacions proposades no alteren significativament el sostre edificable i la capacitat de població i en canvi suposen un increment de superfície de la Zona Verda, les prestacions dels serveis actuals no es veuran afectades.

7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER LES MODIFICACIONS

Com estableix l'article 59.4 de la LUIB, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, entre d'altres, *"han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi"*.

Les característiques de les modificacions proposades no generen un increment de la mobilitat l'actual, atès que no provocaran augment de població, ni més densitat de circulació, ni modificació del sistema viari ni canvi d'ubicació de fet de les zones d'aparcament.

8. NORMES URBANÍSTIQUES

Les normes urbanístiques del vigent Pla Parcial no són objecte de modificacions.

9. INFORME DE SEGUIMENT DE L'ACTIVITAT DE L'EXECUCIÓ URBANÍSTICA

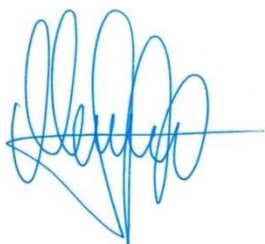
Malgrat no correspon al planejament fer aquest advertiment, es recorda que l'article 22.6 del TRLSRU, aprovat per Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, estableix el següent:

“Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.”

Palma de Mallorca, 10 de febrer de 2022



Mateu Carrió Muntaner, arquitecte.

Junta de Compensació del Pla Parcial de
Sa Coma – Es Puig Verd

ANNEXOS

1. AVALUACIÓ AMBIENTAL

L'article 9.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, estableix que no s'han de subjectar als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE, les modificacions d'escassa entitat que l'òrgan ambiental declari, previ informe tècnic, que no tenen efectes significatius en el medi ambient.

Es considera que les presents modificacions són de escassa entitat i per això es recomana sol·licitar la declaració en aquest sentit a la Comissió Balear de Medi Ambient.

2. INNECESSARIETAT D'INFORME DEL CONSELL CONSULTIU DE LES ILLES BALEARS

Ja s'ha dit a l'apartat 1.2.1 d'aquesta memòria que la LUIB, en el seu article 60.1, estableix que en el cas que la modificació de figures de planejament tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

Per altra banda, l'article 60.2 de la LUIB estableix que en el cas que la modificació a què es refereix l'esmentat article 60.1 afecti elements que conformen sistemes urbanístics generals, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears.

Les modificacions proposades en aquest cas alteren la zonificació o l'ús urbanístic d'espais lliures o zones verdes, modificant els límits i reduint la superfície de dues d'aquestes zones, però sense alterar la seva funcionalitat i condicions dimensional obligatòries, i a la vegada es qualifica una nova Zona Verda amb una superfície superior a la reduïda, segons s'ha dit abans, la superfície total de Zona Verda es veu augmentada en relació a l'actual, amb motiu d'aquestes modificacions.

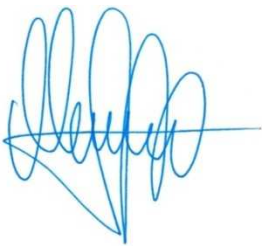
A més, totes les Zones Verdes actuals i les proposats en aquesta modificació no formen part del sistema general, si no del sistema local, per la qual cosa no s'han de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears.

3. COMPETÈNCIA MUNICIPAL PER A L'APROVACIÓ INICIAL I DEFINITIVA

Segons estableix el vigent article 54.1.c de la LUIB, en relació a les competències en l'aprovació del planejament, correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la definitiva dels plans parcial, dels plans especials i dels estudis de detall.

Si correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la definitiva dels plans parcials és obvi que també els correspon l'aprovació definitiva de les modificacions del dits plans. Per tant, l'Ajuntament de Bunyola és qui ha d'aprovar inicial i definitivament les presents modificacions del Pla Parcial de Sa Coma- Es Puig Verd.

Palma de Mallorca, 10 de febrer de 2022



Mateu Carrió Muntaner, arquitecte.

Junta de Compensació del Pla Parcial de
Sa Coma – Es Puig Verd