

Aprovat inicialment
 provisionalment
 definitivament
Pel ple a la sessió de

21 ABR. 2016

El/La Secretari/ària



**MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO NNSS DE CAPDEPERA
(AREA URBANA DE SON MOLL DE DALT)**

TÉCNICO REDACTOR: Salvador Juan Mas / Arquitecto Municipal

FECHA: Junio/ 2013

AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

Aprovat inicialment
 provisionalment
 definitivament
Pel ple a la sessió de

05 JUNY 2014

El/La Secretari/ària



Aprovat inicialment
 provisionalment
 definitivament
Pel ple a la sessió de

04 JUL. 2013

El/La Secretari/ària



INDICE GENERAL

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.3.- ANÁLISIS SOLUCIÓN PROPUESTA.

- Causas error alineaciones de C/ Ginestra.
- Transformación tramo vial en espacio libre público.
- Transformación pequeña parte espacio libre público en suelo calificado como servicios.
- Transformación de dos pequeños tramos de suelo residencial en suelo calificado como servicios.
- Ampliación delimitación Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt.

1.4.- MODIFICACIÓN PRODUCIDA EN ZONIFICACIÓN DE NNSS 1986.

1.5.- MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS.

1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER MENOR DE LA MODIFICACIÓN.

1.7.- INNECESARIEDAD REDACCIÓN EVALUACIÓN IMPACTO AMBIENTAL.

1.8.- INNECESARIEDAD ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1.9.- INCIDENCIA OTRAS NORMATIVAS APLICACIÓN.

1.10.- DOCUMENTOS NNSS 1986 SUBSTITUIDOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

- Propuesta Normativa.

3.- ANEXO A MEMORIA

- Ficha Unidad Actuación Son Moll de Dalt

4- PLANOS

4.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- SITUACIÓN GENERAL Y DETALLADA.
- I.2.- PLANO TOPOGRÁFICO ZONA.

- I.3.- PLANO DE ORDENACIÓN ZONA SEGÚN ANTIGUO PGOU-1962
- I.4.- REFUNDIDO DE PLANOS 19.4 Y 19.5.- USOS PORMENORIZADOS DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS -1986.
- I.5.- FOTO AÉREA DE LA ZONA 1987.
- I.6.- SUPERPOSICIÓN PLANO TOPOGRÁFICOS Y REFUNDIDO DE PLANOS 19.4 Y 19.5 DE LAS VIGENTES NNSS -1986.
- I.7.- DELIMITACIÓN VIGENTE UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SON MOLL DE DALT.
- I.8.1.- USOS PORMENORIZADOS PLANO 19/4 VIGENTES NNSS 1986
- I.8.2.- USOS PORMENORIZADOS PLANO 19/5 VIGENTES NNSS 1986

4.2.- PLANO DE ORDENACIÓN

- AI.1.-MODIFICACION USOS PORMENORIZADOS DEL ÁREA URBANA DE SON MOLL DE DALT Y NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
- AI.2.1.- USOS PORMENORIZADOS PLANO 19/4 MODIFICACION
- AI.2.2.- USOS PORMENORIZADOS PLANO 19/5 MODIFICACION

**MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CAPDEPERA
(AREA URBANA DE SON MOLL DE DALT)**

1.- MEMORIA

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES.

En sesión de fecha 14 de Marzo del año 1.986, la antigua Sección de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, aprobó definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Capdepera, que substituyeron al antiguo Plan General PGOU del año 1.962, y que a fecha de hoy todavía siguen vigentes.

En el citado plan general inicial ya aparecía la zona que hoy se denomina "SON MOLL DE DALT" clasificada como suelo urbano, con una estructura viaria y un espacio libre publico según figura en el anexo plano I-3 de zonificación.

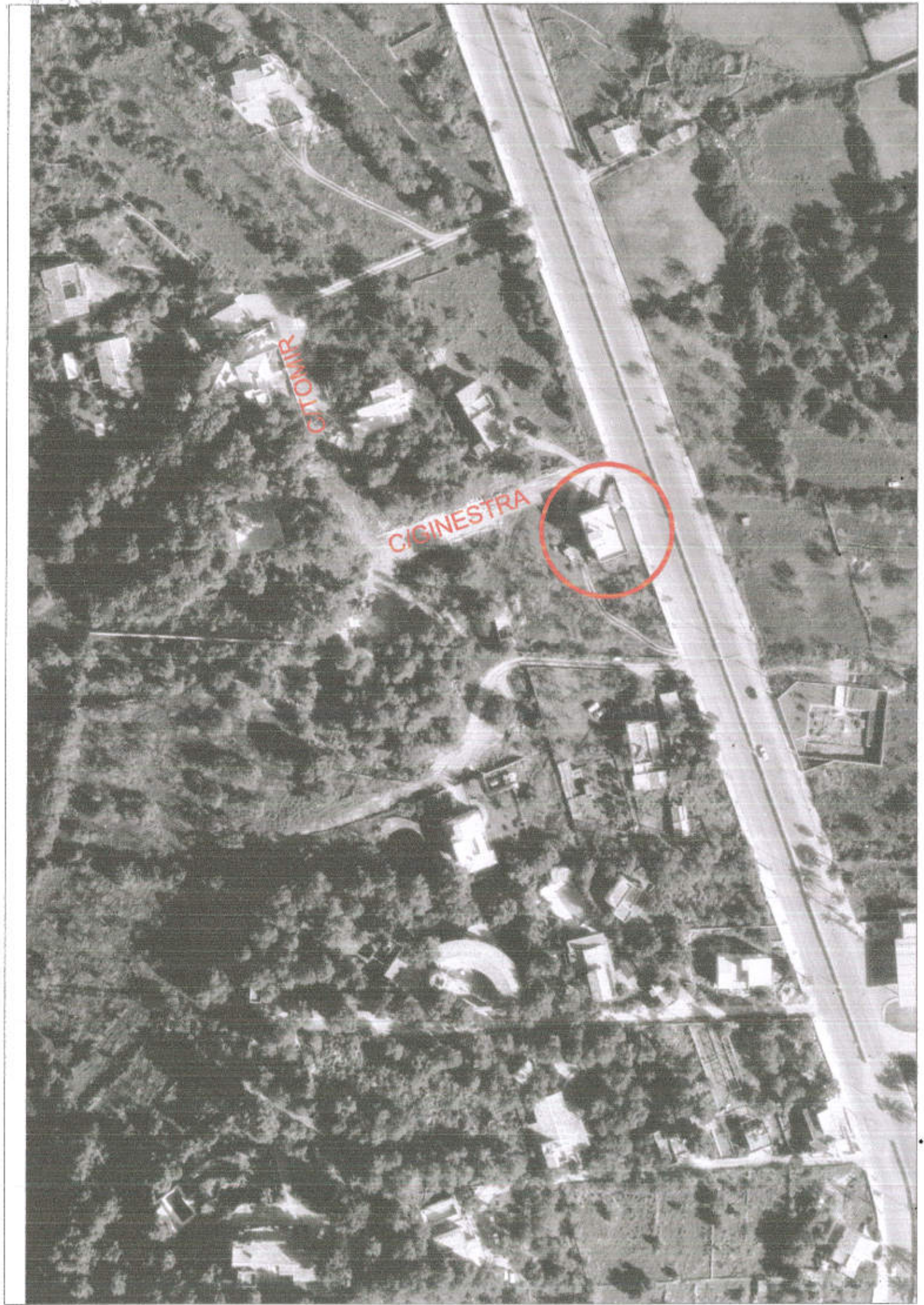
Durante los años, en los cuales las actuales Normas Subsidiarias se encontraban en fase de redacción y tramitación (1984, 1985 y 1986), se inició la apertura de una parte de los viales que hoy se denominan C/ Ginestra y otra de la C/ Tomir tal como se puede constatar en la foto aérea realizada por la empresa ESTOP, SAU en Diciembre de 1987, que se adjunta a escala mayor como plano de información I-5. En el detalle de esta fotografía se puede observar asimismo, la existencia de una casa en el borde de la Calle Tomir, que aparece enmarcada en la citada foto aérea.

Por otra parte en el adjunto plano I-2, de Son Moll de Dalt, también se puede verificar que hay otra vivienda construida con posterioridad (en concreto a inicios de la década de los años 90), al igual que otras dos situadas en el otro lindero de la calle de referencia.

Si se compara la configuración del plano I-2 (topográfico), con la foto aérea de ESTOP (I-5), con la zonificación del Plan General de 1962 (I-3) y con los planos de las vigentes Normas Subsidiarias de 1986 (I-4), se puede constatar claramente que el trazado actual de la C/. Ginestra coincide genéricamente con el correspondiente al PGOU de 1962, mientras que en los planos de las NNSS, está desplazada alrededor de unos 9 mts en dirección oeste.

Debe indicarse por otra parte que el Ayuntamiento de Capdepera en el marco del procedimiento de concesión de las licencias de los edificios de las parcelas enfrentadas con la C/. Ginestra, procedió a verificar las alineaciones y rasantes en función de las preexistencias iniciales, coincidentes básicamente con las derivadas del Plan General de 1962, no habiéndose seguido las establecidas las NNSS de 1.986. Por otra parte en los planos de la cartografía catastral del área de Son Moll de Dalt, también se recoge la alineación de la C/.Ginestra de acuerdo con la trama urbana del Plan General de 1962 según se puede observar en el plano adjunto correspondiente.

De todo lo anterior, se puede deducir que se debió cometer un error en el grafismo de la Calle Ginestra del área de Son Moll de Dalt, en los planos de zonificación 19.4 y 19.5 de las vigentes NNSS de 1986, al no tomarse en consideración las preexistencias iniciales de la misma, desajuste que no se detectó hasta que no se efectuaron las actuaciones correspondientes de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación de esta zona.



CIGNO

CIGINESTRA

Por todo esto se puede deducir que se cometió un error en el grafismo de la Calle Ginestra del área de Son Moll de Dalt, sobre los planos de zonificación 19/4 y 19/5 de las Normas Subsidiarias de 1986.

Por otra parte debe indicarse que en el lado norte del Espacio Libre Público previsto en las actuales NNSS, está proyectado un vial sin ninguna utilidad efectiva dadas las reducidas dimensiones del espacio libre al que sirve de borde superior.

En fecha 9 de Agosto de 1996, por el Ayuntamiento de Capdepera se aprobó definitivamente la delimitación de la UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SON MOLL DE DALT (BOCAIB nº110 de 3/09/1996); si bien en la delimitación de la misma se produjo un error indetectado al dividir en dos fragmentos, la parte urbana de la finca catastral 85.538-02, que se debería haber incluido íntegramente en el ámbito territorial de la citada unidad de actuación.

Debe indicarse por último, que durante la redacción de los proyectos de dotación de los servicios e instalaciones pendientes de esta unidad de actuación, por razones técnicas se presentó la necesidad de implantar un depósito de distribución de agua de consumo humano, lo que hacía que imprescindible que una parte del E.L.P, se tuviera que transformar en suelo calificado como de "Servicios" (Infraestructuras), dado que no existían previsiones de ningún espacio alternativo para esta finalidad. En el mismo sentido por exigencias de la empresa suministradora de energía eléctrica, se planteó la necesidad de disponer de dos pequeños espacios destinados a ubicar sendos centros de transformación, que del mismo modo se debían disponer en el precitado suelo calificado como "Servicios".

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En función de lo que se ha expuesto en el capítulo anterior, debe señalarse que la finalidad genérica de esta modificación se concreta en los cuatro puntos que siguen:

- La subsanación del error de grafismo de la alineación C/. Ginestra del área urbana de Son Moll de Dalt, que figura actualmente en los planos de usos pormenorizados 19/4 y 19/5 de las NNSS vigentes, para hacerla coincidir con las trazas de esta calle que ya existen en la realidad.
- Para incrementar la dotación de espacios libres de la zona, eliminación del vial sin utilidad situado en la parte superior norte del Espacio Libre Público previsto para esta zona, cuya superficie pasa a incorporarse al citado ELP, con la misma calificación, aumentando por tanto la dotación de superficie prevista para este espacio.
- Transformación de una pequeña porción de la superficie destinada al mentado E.L.P, que pasaría a suelo calificado como de "Servicios" para la instalación de un depósito de agua de consumo humano, acompañada del cambio de dos pequeñas áreas de suelo residencial en suelo de "Servicios" (Infraestructuras) destinado a instalaciones eléctricas.

- Modificación del ámbito territorial de la Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt, ampliándola para incorporar la parte urbana de la parcela catastral 85538-02 que en la actualidad está excluida de la mencionada unidad, según lo indicado anteriormente.

1.3.- ANALISIS SOLUCIÓN PROPUESTA.

Seguidamente se procede a efectuar el análisis de las circunstancias concurrentes en cada uno de los objetivos genéricos expuestos en párrafos precedentes.

- Error en alineaciones de Calle Ginestra.

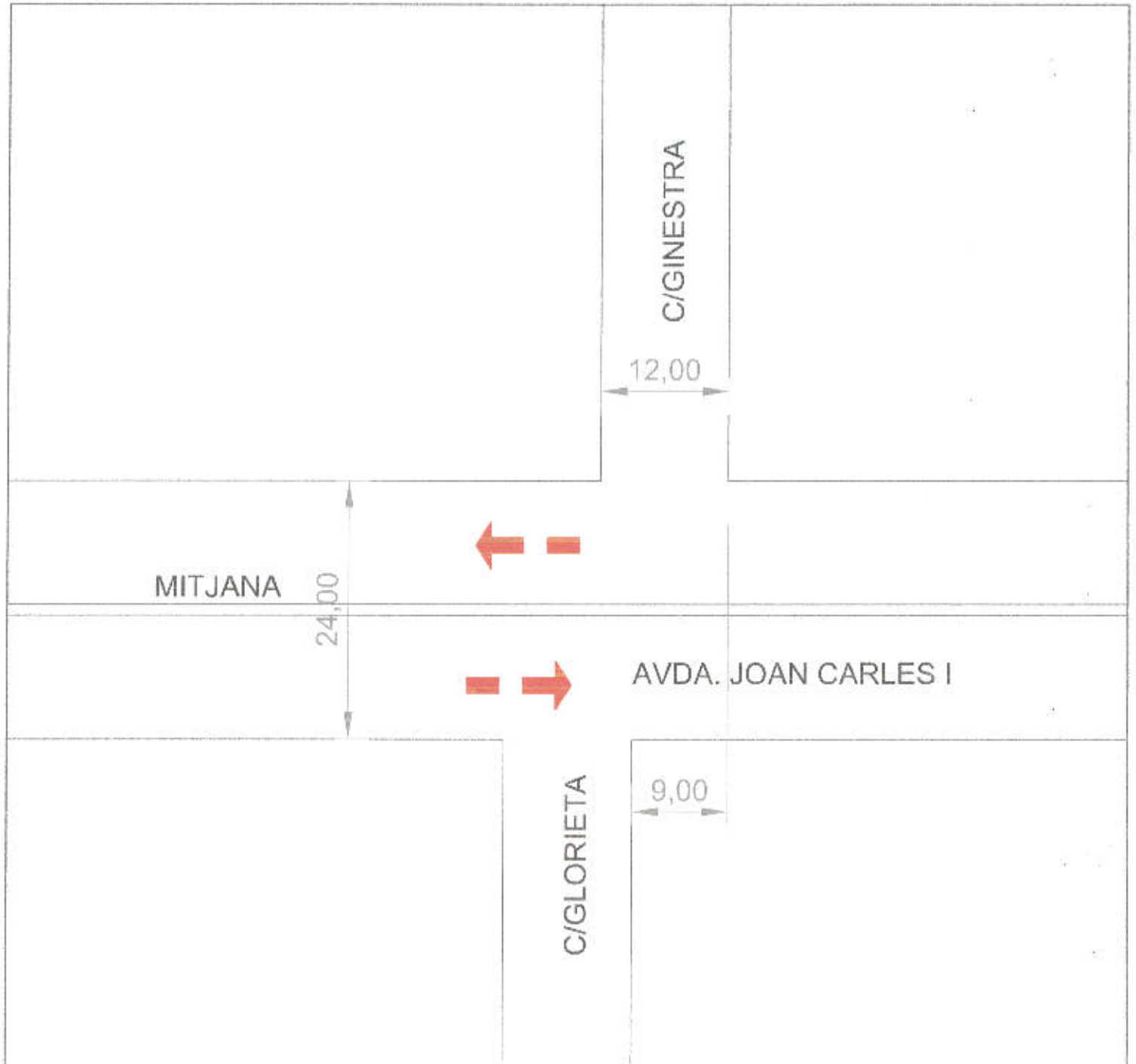
Por el tiempo transcurrido desde la formulación de los instrumentos de planeamiento de referencia, en el momento actual no resulta posible conocer las causas generadoras concretas de esta situación errónea, si bien es posible que el plano topográfico en base al cual se formuló el Plan General de 1962 presentara alguna referencia general incorrecta y que en el proceso de sustitución por el de las Normas de 1986 se produjera un desplazamiento de la C/. Ginestra hacia el oeste de unos nueve metros sin tomar en consideración las preexistencias reales de este vial, por lo cual el trazado previsto por las vigentes NNSS, cruza sobre la posición del edificio remarcado en la fotografía aérea que se adjunta (I-5)

Por las circunstancias anteriores y por la inmediatez de las trazas de la situación efectiva sobre el terreno de la citada calle, tal discordancia no fue detectada por los servicios técnicos municipales, por lo que se siguió informando según las alineaciones de la C/ Ginestra recogidas en el inicial Plan General de 1.962, en función de las cuales se levantaron tres nuevas viviendas aisladas que aparecen en el plano topográfico adjunto (I-6).

Por otra parte tal como ya se ha expuesto con anterioridad, en el plano catastral derivado de la ponencia de valores de 1.994, del que se adjunta copia, también se recogió la alineación de la C/ Ginestra según las previsiones de ordenación del citado PGOU de 1.962.

A la vista de todo lo anterior, para evitar confusiones y problemas innecesarios en la gestión de la Unidad de Actuación de la Zona de Son Moll de Dalt, resolviendo por otra parte los desajustes referenciados, la solución propuesta consiste en modificar la alineación de la C/. Ginestra recogida en los planos de usos de las vigentes NNSS de 1986, realizando un desplazamiento de la misma de unos 9 mts aproximadamente en dirección este, con el fin de hacerla coincidir con la realidad actual, de manera que las alineaciones de la mencionada calle vuelvan a coincidir con las trazas derivadas del Plan General de 1962.

Debe señalarse por otra parte que si bien esta modificación provoca que el trazado C/. Ginestra deje de desembocar y estar alineado con el de la C/. Glorieta, que emboca al otro lado de la Avenida Joan Carles I, este hecho no tiene ninguna incidencia en la circulación viaria de este sector puesto



que esta avenida tiene un ancho de unos 24 mts con un mediana central lo que viene a impedir de forma real cualquier tipo de conexión directa entre las dos calles ya citadas, según se puede verificar en gráfico explicativo adjunto.

- Transformación de vial en espacio libre público.

Tal como se ha expuesto anteriormente, en los planos de las vigentes Normas Subsidiarias, está prevista una calle de unos 60,37 m. de longitud y de unos 10 m. de ancho que únicamente comunica el denominado Vial "C" con la precitada C/ Ginestra, sin que tenga continuidad en ninguno de sus dos extremos.

Este tramo de calle, a la vista de las dimensiones de las manzanas con que linda y da servicio, resulta absolutamente innecesario, por lo que al bordear por su parte sur con el ELP al que nos hemos referido en párrafos precedentes, supondría un mejora urbanística para esta área urbana, su transformación en espacio libre público incorporando su superficie a la zona prevista en las NNSS vigentes, lo que supondría un aumento de: $60,37 \times 10,00 = 603,70 \text{ m}^2$.

De este modo se incrementaría el ámbito superficial de la zona verde proyectada, disminuyéndose la superficie total de pavimento asfáltico, sin que se presenten especiales inconvenientes al respecto, por tratarse de un sector con una tipología edificatoria de baja densidad (Zona 21-14 con índice de intensidad de uso 1/350) que dispone de viales de circulación suficientes con unos anchos mayormente comprendidos entre 10 y 12 mts.

- Transformación de una pequeña parte del "Espacio Libre Público" en suelo calificado de "Servicios" (Infraestructuras).

La necesidad de implantar por razones técnicas, un depósito de distribución de agua para el consumo humano con los equipos e instalaciones correspondientes, hace que sea conveniente cambiar la calificación de una superficie de unos 155,30 m². del ELP al que se refiere el punto anterior, que según la presente propuesta, pasaría a quedar calificada como "Servicios" de acuerdo con lo que se grafía en el plano adjunto AI-1.

- Transformación de dos pequeños tramos de suelo residencial del tipo 21-14 en suelo calificado de "Servicios" (Infraestructuras).

Al resultar necesaria por exigencias de la compañía suministradora, la disposición global de dos centros de transformación con sus equipos correspondientes, de los cuales uno ya existe, resulta conveniente incorporar dos parcelas de suelo calificado como servicios de servicios, según se grafía en el plano adjunto AI-1, presentan las características siguientes:

C/. Bellavista / Superficie parcela:.....60,70 m².
C/. Ginestra / Superficie parcela:.....39,10 m².

- Ampliación delimitación de Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt.

Según lo ya indicado, en la vigente delimitación, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Capdepera en sesión celebrada el 9 de Agosto de 1996, el área urbana considerada, dividió la parcela catastral 85538-02 en dos trozos, por lo que la parte de la misma excluida de esta Unidad de Actuación no tendría fachada sobre vial público.

A la vista de todo lo anterior y dada la posibilidad que en el marco de unas Normas Subsidiarias se puedan incorporar delimitaciones de unidades de actuación, se formula al ampliación de la actual delimitación de la mencionada Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt, incorporando la parte urbana de la finca catastral 85538-02 excluida hasta este momento de la misma, recogiendo en los planos adjuntos la actual definición y la nueva delimitación que se propone ahora que figura en el Plano AI-1. en tanto que la vigente está grafiada en el plano I-7.

Por otra parte en los planos AI.2.1 y AI.2.2 correspondientes a la modificación de los planos 19/4 y 19/5 de las NNSS, se plasmado igualmente la delimitación corregida del ámbito de esta unidad de actuación.

1.4.- CUANTIFICACION SUPERFICIAL DE MODIFICACIONES PROPUESTAS EN ZONIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1986.

Las vigentes NNSS, incorporan un Espacio Libre Público (ELP) en la parte central del área urbana de Son Moll de Dalt, que limita por el este con el trazado de la C/. Ginestra, que según los planos vigentes tiene una superficie total de: $51,00 \times 25,00 = 1.275,00 \text{ m}^2$.

Con la presente modificación puntual al desplazarse las trazas de la C/ Ginestra el ancho de este espacio pasaría a ser de $60,37 \times 25,00 \text{ mts}$ lo que supondría una superficie de $1509,25 \text{ m}^2$

Además al incorporarse al citado E.L.P, el vial situado en la parte norte superior de la misma, la superficie de este espacio público se incrementaría de forma adicional en unos $60,37 \times 10,00 = 603,70 \text{ m}^2$.

Por otra parte al considerarse la transformación de una pequeña parte de este Espacio Libre Público, en suelo calificado como "Servicios" destinado a la ubicación de un depósito de agua de consumo humano, se produciría un reducción de la superficie inicial del ELP de unos $13,05 \times 11,90 = 155,30 \text{ m}^2$

A la vista de los incrementos y reducciones detallados en los apartados anteriores, la superficie final resultante de este Espacio Libre Público sería de: $1.509,25 + 603,70 - 155,30 = 1.957,65 \text{ m}^2$, valor claramente superior a los $1.275,00 \text{ m}^2$ previstos en las NNSS de 1986.

Por otra parte tal como ya se ha expuesto, también se ha previsto la modificación de dos pequeñas áreas de suelo residencial lucrativo que pasan a ser suelo calificado como "Servicios" destinado a sendas estaciones

transformadoras de suministro eléctrico con unas superficies de unos 60,70 m² en C/ Bellavista y de unos 39,10 m² en C/ Ginestra. Por todo ello el nuevo suelo que se califica como de "Servicios" presentaría una superficie total de: 155,30 + 60,70 + 39,10 = 255,10 m².

En concomitancia con lo anterior, debe señalarse que la propuesta de incremento superficial del área destinada a ELP y la inclusión de las nuevas zonas destinadas a "Servicios", provocan la reducción de la superficie total del suelo lucrativo de esta zona, si bien la superficie total del área de Son Moll de Dalt se mantiene inalterada, si bien para corregir las disfunciones relativas a la parcela catastral 85538-02 se incrementa en unos 1.294,70 m² la superficie total de la Unidad de Actuación de esta zona. (Plano AI-1)

A modo de justificación general de los cambios anteriores, en la tabla que sigue se resumen las características superficiales resultantes de las variaciones producidas por la presente modificación puntual en las distintas zonas y sistemas incluidos en la Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt.

ÁREA URBANA DE SON MOLL DE DALT INCLUIDA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN			
	Modificación Puntual 1/2012 (m ² .)	NN.SS / 1.986 Vigentes (m ² .)	Diferencia Superficial (m ² .)
Zona Residencial	56.087,50	56.421,60	-334,10
Sistema Viario	12.904,85	13.508,50	-603,65
Espacio Libre Publico	1.957,65	1.275,00	+ 682,65
Servicios (Inftruras)	255,10	0,00	+ 255,10
TOTAL	71.205,10	71.205,10	0,00

Como resumen debe indicarse que la presente modificación puntual, reduce la superficie aprovechable de suelo lucrativo en unos 334,10 m², así como el sistema viario en unos 603,65 m²; mientras que por el contrario aumenta el Espacio Libre Público en unos 682,65 m², apareciendo la nueva calificación de "Servicios" (Infraestructuras) con una superficie de unos en 255,10 m², consiguiéndose a resultas de ello la reducción de la superficie resuelta con pavimentación asfáltica y el incremento de los espacios verdes.

En función de todo lo expuesto, si se considera que según las ordenanzas de las vigentes NNSS, para esta zona (21-14) corresponden unos parámetros edificatorios de edificabilidad máxima de 1,80 m³/m² y ocupación máxima del 30%, resultaría que la reducción del suelo residencial lucrativo de 334,10 m² citados anteriormente, produciría las siguientes disminuciones:

Volumen: $334,10 \text{ m}^2 \times 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \dots\dots\dots 601,38 \text{ m}^3$
 Edificabilidad: $334,10 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \dots\dots\dots 200,46 \text{ m}^2$
 Ocupación: $334,10 \text{ m}^2 \times 0,30 = \dots\dots\dots 100,23 \text{ m}^2$

Lo que supondría, si se computa una superficie media por vivienda de 100 m² con una ocupación media de 3 personas, un reducción total de 2 viviendas con un total de 6 habitantes.

1. 5.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

En las vigentes Normas Subsidiarias de 1986, no aparece regulado el uso de servicios urbanos o infraestructuras, por lo cual se hace necesario establecer la norma correspondiente en función de las modificaciones que se plantean.

Sin embargo, al tratarse de una mera modificación puntual, se regulará este uso, pero tan sólo para el ámbito superficial de la Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt.

Por ello, se formula la adición de un nuevo artículo definido como 166-bis, al texto original de las Normas Urbanísticas de las vigentes NNSS de 1986, sin que se produzcan otras modificaciones y/o alteraciones de ninguno de los artículos en vigor.

El texto propuesto para este nuevo artículo, se recoge en el posterior Capítulo 2 del presente documento definido como "Normas Urbanísticas".

1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER MENOR DE LA MODIFICACIÓN.

En el artículo 17 de la "Ley 11/2006 de 14 de Septiembre de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas de las Islas Baleares", se indica modo general que se someterán a evaluación ambiental estratégica los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, cuando el órgano ambiental así lo decida por el hecho de tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Debe señalarse por otra parte que en el texto del articulado, se sustancia que en el supuesto caso de modificaciones de planes, las mismas han de ser "menores"

En el ámbito de la presente propuesta, nos encontramos ante una modificación menor de las vigentes Normas Subsidiarias de Capdepera, por cuanto el aspecto principal que se aborda en esta modificación puntual, es el traslado hacia el este de un vial según las trazas anteriores preexistentes, ya que de no hacerse así se tendría que acometer la demolición parcial de dos edificios con tres viviendas construidos legalmente en su día.

Aparte hay que indicar que según los reajustes anteriores y el resto de pequeños cambios propuestos el Espacio Libre Público recogido en las

vigentes NNSs, queda ampliado en unos 682,65 m², en tanto que la nueva calificación de "Servicios" (Infraestructuras) aumenta en 255,10 m², no produciéndose otras modificaciones del resto de las NNSs de 1.986.

Por último, hay que apuntar que la longitud de la calle que se desplaza es de unos 200 mts, distancia insignificante en comparación con la extensión total del sistema viario del municipio de Capdepera.

1.7.- INNECESARIEDAD REDACCION EVALUACIÓN IMPACTO AMBIENTAL.

El Anexo III de la Ley 11/2006 de 14 de Septiembre de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estrategias de las Islas Baleares, establece los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica, entre los que figuran las modificaciones de los instrumentos de planificación territorial y urbanística.

Por otra parte, según lo indicado en el artículo de la citada Ley 11/2006, entre las modificaciones mencionadas figuran las denominadas "menores".

Debe considerarse asimismo, que en el artículo 24 del Decreto 3/2009 de 29 de Mayo, de medidas ambientales estratégicas para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Islas Baleares, se añaden dos nuevos puntos adicionales (4 y 5) al Grupo 1 del mentado Anexo III.

En este nuevo punto 4, se enumeran toda una serie de modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento que se entiende que no tienen efectos significativos en el medio ambiente, siempre y cuando tengan como objeto exclusivo ciertas finalidades entre las que se incluyen el aumento o reajuste por razones funcionales de zonas de equipamientos, espacios libres públicos o de las infraestructuras siempre que tales no afecten terrenos clasificados como suelo rústico. También se incluyen las modificaciones de delimitación de polígonos o unidades de actuación.

A la vista de todo lo anterior y de las propias características de los cambios que se formulan, se puede entender que la presente modificación puntual 1/2013 de las NNSs de Capdepera de 1986, no requiere la tramitación de una evaluación ambiental estratégica (art.-95.1 / Ley 11/2006), por cuanto la propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, pudiéndose considerar que no debe tramitarse ante la Comisión Balear Balear de Medio Ambiente esta modificación puntual.

1.8.- INNECESARIEDAD DE ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

El artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, correspondiente al Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, se refiere al Estudio Económico-Financiero de los Planes Generales.



El instrumento de planeamiento actualmente vigente en el término municipal de Capdepera son unas Normas Subsidiarias Municipales Tipo b), reguladas por la Sección Tercera del Real Decreto de referencia (Art.- 91 a 94 y concomitantes) y en el mismo no se contempla especiales exigencias sobre Estudio Económico-Financiero.

Por ello, en las NNSS de Capdepera, vigentes desde 1.986, no se contempla este tipo de documento, por lo que no se pueden formular ahora modificaciones sobre un documento inexistente de origen.

Debe manifestarse por otra parte que la aprobación de la presente modificación puntual de las NNSS de 1.986, no comporta ningún tipo de inversión municipal, dado que únicamente se modifican el trazado de la C/ Ginestra, se aumentan las superficies del Espacio Libre Público y del suelo destinado a "Servicios" (Infraestructuras), al tiempo que se reducen según lo ya indicado, las destinadas a suelo lucrativo residencial al sistema viario, actuaciones que se efectúan en el marco de la Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt que se desarrolla por el sistema de compensación, por lo que no implica la asunción de ninguna inversión por parte del Ayuntamiento de Capdepera.

1.9.- INCIDENCIA OTRAS NORMATIVAS APLICACIÓN.

Con independencia de lo que se ha expuesto en los capítulos que preceden, debe señalarse de forma general que en el desarrollo de las modificaciones propuestas, se deberán cumplimentar las obligaciones generales incluidas en el art.- 7 del Decreto 110/2010 de 15 de Octubre de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques del Govern Balear, correspondiente al Reglamento para la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Por otra parte hay que manifestar que en el presente caso al no formularse ningún tipo de incremento de edificabilidad en esta zona, sino que se reduce la superficie global del suelo residencial lucrativo de la misma, no procede la aplicación de las obligaciones de cesión de suelo libre de cargas de urbanización, a las que se refiere el art.-8 de la Ley 7/2012 de 13 de Junio sobre medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

1.10.- DOCUMENTOS NNSS 1986 SUBSTITUIDOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

El contenido de la presente propuesta, consiste únicamente en la modificación de la zonificación de la parte del área urbana de Son Moll de Dalt, que se encuentra dentro del ámbito superficial de la Unidad de Actuación de la misma.

Por consiguiente, los únicos documentos de las Normas Subsidiarias vigentes substituidos son la pequeña parte de los planos números 19.4 y 19.5- de "Usos Pormenorizados, que corresponden a la zona de Unidad de Actuación de referencia.



De este modo en el nuevo plano AI-1.- "Usos pormenorizados del área urbana" que contiene de forma refundida parte de los planos 19.4 y 19.5 anteriormente mencionados, substituye a estos en la parte que contiene, actuación que también se recoge en los planos AI.2.1 y AI.2.2 relativos a las modificaciones de los planos de Usos Pormenorizados 19/4 y 19/5 de las vigentes NNSS, a los que vienen a sustituir en función de la presente propuesta de modificación.

El resto de documentos de las vigentes Normas Subsidiarias de 1.986 permanecen vigentes, incorporándose tan sólo de forma adicional las normas urbanísticas del nuevo suelo de "Servicios" (Infraestructuras) de la zona de Son Moll de Dalt

Capdepera, Junio de 2.013

Fdo : Salvador Juan Mas

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical stroke that loops at the top and bottom, and a horizontal stroke that crosses the vertical one near the middle.

Arquitecto Municipal

**MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CAPDEPERA
(AREA URBANA DE SON MOLL DE DALT)**

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

NOTA GENERAL: En el presente documento sólo se añade un artículo adicional cuyo ámbito de aplicación corresponde únicamente al de la Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt, sin modificarse ningún otro de las Normas Urbanísticas vigentes actualmente.

SERVICIOS URBANOS UNIDAD ACTUACIÓN DE SON MOLL DE DALT.

Art. 166.bis. (Servicios Urbanos / Infraestructuras)

1.- Definición.

Esta calificación corresponde al suelo urbano situado dentro de la Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt, destinado exclusivamente a estaciones de bombeo y depósitos de agua, centros de transformación y otras infraestructuras necesarias para dar servicios a las parcelas de esta zona.

2.- Tipología edificatoria.

Será de tipo aislado.

3.- Condiciones de aprovechamiento.

Forma y tamaño de la parcela: no se limita.

Altura: Número de plantas: una que podrá tener la consideración de planta baja, semisótano o sótano. La edificación tendrá como máximo cinco metros (5 m.) de altura.

Ocupación: No se limita.

Retranqueos: Dos metros (2 m.) desde fachadas y un metro (1 m.) a linderos.

Cuerpos y elementos salientes: No se permiten.

4.- Condiciones de uso.

Vivienda: prohibido.

Residencial: prohibido.

Comercial: prohibido.

Restauración: prohibido.

Equipamiento: prohibido.

Industrial: prohibido.

Servicios urbanos: obligatorio.

5.- Condiciones de estética.

Las que proponga el técnico redactor del proyecto.

Capdepera, Junio de 2.013

Fdo : Salvador Juan Mas



Arquitecto Municipal

**MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CAPDEPERA
(AREA URBANA DE SON MOLL DE DALT)**

3.- ANEXO A MEMORIA / FICHA UNIDAD ACTUACIÓN

3.- FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN SON MOLL DE DALT

3.1. CONDICIONES GENERALES

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Aplicación directa de NNSS

TIPO DE ORDENACIÓN: Proyecto de dotación de servicios

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Zona 21-14

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

3.2- CRITERIOS ORDENACIÓN

Por parte de los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de actuación delimitada, se deberá proceder a la ejecución de las obras de dotación de los correspondientes servicios, previa tramitación y aprobación de los preceptivos proyectos.

En referencia a lo anterior debe señalarse que ya está constituida la Junta de Compensación de la Zona de Son Moll de Dalt.

El número de viviendas resultará de la aplicación directa a cada parcela del Índice de Intensidad de Uso aprobado en su momento por el Ayuntamiento de Capdepera que es de una vivienda cada 350 m² de suelo (1/350)

Por parte de la Junta de Compensación se deberá proceder a formalizar a favor función de este ayuntamiento, la cesión gratuita de las parcelas destinadas a espacio libre público y servicios de infraestructuras, así como de los terrenos destinados al sistema viario. La citada junta también deberá entregar gratuitamente al ayuntamiento las obras e instalaciones que integren los servicios que reglamentariamente debe disponer esta unidad de actuación.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
1.- Residencial unifamiliar	-----	-----
2.- Residencial plurifamiliar	56.087,50	78,77
3.- Secundario	-----	-----
4.- Terciario	-----	-----
5-a.- Equipamiento Privado	-----	-----
SUB TOTAL U.G.L.	56.087,50	78,77
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS		
5-b.- Equipamiento Público	-----	-----
6.- Sistema Viario	12.904,85	18,12
7.- Servicios (Infraestructuras)	255,10	0,36
8.- Espacios Libres Públicos	1.957,65	2,75
SUB TOTAL U.G.N.L	15.117,60	21,23
TOTAL AMBITO	71.205,10	100,00
Capacidad Global Máxima / Uso Turístico	00 plazas turísticas	
Capacidad Global Máxima / Uso Residencial	160 viviendas	

**MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CAPDEPERA
(AREA URBANA DE SON MOLL DE DALT)**

4 PLANOS

INDICE DE PLANOS

4.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- SITUACIÓN GENERAL Y DETALLADA.
- I.2.- PLANO TOPOGRÁFICO ZONA.
- I.3.- PLANO DE ORDENACIÓN ZONA SEGÚN ANTIGUO PGOU-1962
- I.4.- REFUNDIDO DE PLANOS 19.4 Y 19.5.- USOS PORMENIZADOS DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS -1986.
- I.5.- FOTO AÉREA DE LA ZONA 1987.
- I.6.- SUPERPOSICIÓN PLANO TOPOGRÁFICOS Y REFUNDIDO DE PLANOS 19.4 Y 19.5 DE LAS VIGENTES NNSS -1986.
- I.7.- DELIMITACIÓN VIGENTE UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SON MOLL DE DALT.
- I.8.1.- USOS PORMENORIZADOS PLANO 19/4 VIGENTES NNSS 1986
- I.8.2.- USOS PORMENORIZADOS PLANO 19/5 VIGENTES NNSS 1986

4.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- AI.1.-MODIFICACION USOS PORMENORIZADOS DEL ÁREA URBANA DE SON MOLL DE DALT Y NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
- AI.2.1.- USOS PORMENORIZADOS PLANO 19/4 MODIFICACION
- AI.2.2.- USOS PORMENORIZADOS PLANO 19/5 MODIFICACION