



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I. CO. NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 7.º - Edificio "SENA" - Telef. 21 74 40
PALMA DE MALLORCA

COMISION URBANISMO

MENORCA



Mahón 9 Marzo 1984

MINISTERIO DE AGRICULTURA
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE BALEARES

Plaza Bastión n.º 16 - 2.º

M A H Ó N (Menorca)

Sr. D. Juan Martín de Vidales
Palma de Mallorca

Muy estimado amigo y Jefe:

De acuerdo con la conversación telefónica tenida hoy, le adjunto copia del Acta de la sesión del 10-2-1984 de la C.P.U., Sección Insular de Menorca, que me fué entregada en la sesión del 7-3-1984 de la susodicha Comisión, a la que asistí por indicación de Don Mateo Castelló

Suyo affmo, y s.s.



COMUNITAT AUTONOMA DE LES
ILLES BALEARS

*Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori*

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
SECCION INSULAR DE MENORCA

(Sesión 10-febrero-1984)

ASISTENTES AL ACTO:

- Ilmo. Sr. D. Jerónimo Saiz Gomila, Presidente.
- Ilmo. Sr. D. Benjamín Carreras Font, Vicepresidente.
- Sr. D. Juan López Casasnovas, Consejero Insular de Menorca.
- Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Dtor. Gral. de La Conselleria de O. P. y O. T.
- Ilmo. Sr. D. Francisco de Borja Carreras-Moysi, Alcalde de Mahón.
- Sr. D. Juan Martín de Vidales, Rpte. de la Administración del Estado.
- Sr. D. Juan Barber Orfila, Rpte. del MGPU.
- Sr. D. Luis Alejandro Sintés, Rpte. del Mº de Defensa.
- Sr. D. Andrés Gil, Rpte. Comunidad Autónoma.
- Ilmo. Sr. D. José Allés Serra, Rpte. de la Comunidad Autónoma.
- Ilmo. Sr. D. Fernando Saura Manuel de Villena, Rpte. Comunidad Autónoma.
- Sr. D. Juan Olabarria Desclaux, persona de reconocida competencia.
- Ilmo. Sr. D. Pedro Aguiló, Asesor Jurídico.
- Sr. D. Santiago de Udaeta, Dtor. P. T.
- Sr. D. José M. Perales Madueño, Secretario.

En la Ciudad de Mahón y en la Sala de Juntas de la Sede del Consell Insular, siendo las diecisiete - horas del día diez de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro y bajo la Presidencia del Ilmo. Sr. D. Je-rónimo Saiz Gomila, se reunió en - segunda convocatoria la Comisión - Provincial de Urbanismo de Balea-res, Sección Insular de Menorca, - con la asistencia de los Sres. al margen relacionados.

Asistió también al acto, previamente invitado, D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

En primer lugar y previa lectura del Decreto de Constitución y - Adecuación de la Comisión Provin-cial de Urbanismo de Baleares, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Baleares y publicado en el Boletín Oficial de - la misma el 21 de enero de 1984, -- queda constituida la Sección Insular de Menorca de la C. P. U.

Lectura y aprobación, si - procede del acta de la sesión ante-rior. Fueron aprobadas las actas - de las sesiones de 13 de mayo de - 1983 y 18 de octubre de 1983.

CERTIFICACION URBANISTICA. -

Que la Sección Insular de Menorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada el 10 de febrero de 1984, vista la solicitud formulada por D. Jaime de Delás Vigo sobre las condiciones urbanísticas de la finca San Antonio y los parajes sitos en la propia finca denominados Cala Murtá y Cala Mesquida, del término municipal de Mahón, previo informe de los Servicios Técnicos, se acuerda certificar que la finca San Antonio incluye algunas zonas calificadas de suelo urbano y que los parajes antes mencionados se encuentran afectados por los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de Es Murtá y Sa Mesquida respectivamente, aprobados definitivamente por la C. P. U. en sesión de 29 de abril de 1980. = - - - - -

DENUNCIAS DE MORA. -

"A la vista del recurso de reposición interpuesto por D. Bartolomé Olives Orpí, contra el acuerdo de la C. P. U. de 21 de enero de 1981 por el que se denegaba licencia de obras, y considerando: PRIMERO. - Que por los Servicios Jurídicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio se emite el siguiente informe: "Don Bartolomé Olives Orpí deduce recurso de reposición contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, Sección Insular Menorca, de 21 de enero de 1981, por el que se le denegaba licencia para construcción de planta baja y tres pisos en calle Alfonso V de Ciudadela. = Como consecuencia de que aquel Ayuntamiento, con oficio fechado el día 27 de septiembre de 1983, interesó de la Dirección General de Política Territorial de esta Conselleria, si tal acuerdo fué notificado concretamente el 31 de enero de 1981, al comprobar que en el expediente no constaba la notificación fehaciente, se procedió a través del Ayuntamiento a notificar de nuevo el repetido acuerdo. = Previamente y antes de entrar en el estudio del recurso, debe hacerse expresa y rápida referencia a que tal actuación se practicó en atención a la posibilidad de que la misma no se hubiese practicado habida cuenta de que resulta altamente significativo que el Ayuntamiento en el oficio de 22 de septiembre de 1983, interesara con tanta concreción (señalando la fecha de 31 de enero de 1981) si tal acuerdo fué comunicado al interesado. = Ahora, el promotor interpone tal recurso alegando básicamente el largo tiempo transcurrido desde la resolución y la notificación y que consecuentemente la licencia está concedida por silencio administrativo, amén de que el edificio en cuestión se halla ya casi acabado. = Como quiera que efectivamente el acuerdo fué notificado muy ex temporaneamente, y el artículo 9 del Reglamento de Servicios

de las Corporaciones Locales, prescribe que pasado un mes - desde la denuncia de mora ante la C. P. U., la licencia, de no mediar notificación de acuerdo alguno, quedará concedida por silencio positivo, el único reparo que podrá oponerse a la alegación del recurrente, es que "no puede adquirirse por la táctica, lo que debería ser denegado expresamente", principio admitido por la jurisprudencia y entre otras, en las sentencias de 22 de diciembre de 1978, 3 de marzo 1978, 25 abril 1978, 26 de septiembre 1975, 17 diciembre 1975, 30 marzo 1976, 11 de junio 1979, 3 noviembre 1979 y 28 diciembre 1979, y consagrado por el Artículo 178, 3 de la Ley del Suelo que establece taxativamente: "En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, Programas y en su caso de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento". = Siendo así, habrá que analizar la resolución a la vista de los motivos de infracción de los referidos instrumentos que pudieran impedir que la licencia se adquiriera por silencio positivo. = En el caso en cuestión dos eran los motivos que podrían impedir tal consecución: 1) La carencia de tres servicios urbanísticos como son alumbrado público, asfaltado de calle y encintado de aceras, y 2) el hecho de que la alineación de la calle no correspondía con la proyectada. = Respecto al segundo de los motivos sólo un criterio técnico podrá determinar tal circunstancia, si bien, por lo dicho de que la licencia se ha adquirido por silencio positivo, debería tal circunstancia constituir una infracción manifiesta y grave para que pudiera prosperar una revisión de la licencia presunta. = En cuanto a otro motivo, la falta de los servicios urbanísticos no tiene por que ser motivo de denegación sino que, tal como afirma el interesado tenerlo solicitado, debía haberse obtado por el mecanismo previsto en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, consistente en la aportación de las garantías para la realización simultánea de las obras de urbanización y edificación. En conclusión, entendemos, que procede la estimación del recurso por el hecho de que la licencia resultó adquirida por silencio positivo, salvo que el hecho comentado de que no coincidan la alineación oficial y la proyectada sea considerado una infracción manifiesta y grave, debiéndose en todo caso, requerirse al particular interesado para que cumplimente las garantías a que se ha hecho alusión en el párrafo anterior". = - - - - -

SEGUNDO. - Que este Organismo considera, previo informe verbal de D. Santiago de Udaeta, técnico del Consell Insular de Menorca, que no es posible determinar que la alineación existente incumpla la fijada por el P. G. O. de Ciudadela. = - - - - -

En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica y por unanimidad, esta Sección Insular acuerda estimar el recurso de reposición interpuesto por D. Bartolomé Olivés Orpí, y en consecuencia entiende concedida la licencia de obras por silencio administrativo. "

"Examinado el expediente de denuncia de mora por falta de resolución del Ayuntamiento de Ciudadela en solicitud de licencia de obras para construcción de dos garages en planta baja entre medianeras en calle Josefa Rossiñol s/n de Ciudadela, promovidas por D. Pedro Salord Salord, y considerándose: PRIMERO. - Que al haber transcurrido en el momento de la denuncia de mora más de dos meses desde que se presentó la solicitud ante el Ayuntamiento, de conformidad con el art. 9 del Reglamento de Servicios De las Corporaciones Locales, ha lugar a que este Organismo se subrogue en las competencias municipales para entender del asunto. = SEGUNDO. - Que por los Servicios Técnicos se emite el siguiente informe: "Trata el expediente del proyecto de construcción de un edificio en planta baja, compuesta de dos garages y una entrada de acceso a escalera para futuros pisos en planta superior. Se sitúa en Zona Residencial "Casco Actual" según las normas urbanísticas del P.G. de O. de Ciudadela. = La superficie del solar de 194 m², es inferior a los 200 m². mínimo de las normas urbanísticas, incumpliendo también el art. 84, condiciones de ocupación y retranqueos, ya que el ser el fondo del solar inferior a la profundidad edificable, debería dejarse en retranqueo mínimo de 3 m." = - - - - -

En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, este Organismo acuerda denegar la presente solicitud de licencia de obras en subrogación de las competencias municipales".

"Examinado el expediente de denuncia de mora presentado y promovido por D. José Antonio Obregón, por falta de resolución del Ayuntamiento de Mahón ante la solicitud de licencia de obras para edificación de una vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, de ese término municipal, y considerando: 1º. - Que por la condición de suelo no urbanizable de que disponen los terrenos en cuestión, de conformidad con los Arts. 85 y 86 de la Ley del Suelo, y en su desarrollo el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, el expediente debe ser sometido a los trámites que tales preceptos imponen. = 2º. - Que no ha lugar la interposición de denuncia de mora de conformidad con el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. = - - - - -

En virtud de lo antes manifestado esta Sección Insular previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda: I) Que no procede la tramitación de denuncia de mora acogándose al Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. = II) Debe tramitarse de acuerdo con lo impuesto en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística por tratarse de construcción en suelo no urbanizable. = III) Solicitar del Ayuntamiento de Mahón in forme técnico sobre el presente proyecto de obras".

"Examinado el expediente de denuncia de mora presentado y promovido por D. Antonio Salgado Fernández, por falta de resolución del Ayuntamiento de Mahón ante la solicitud de licencia de obras para edificación de una vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, de ese término municipal, y considerando: 1º. - Que por la condición de suelo no urbanizable de que disponen los terrenos en cuestión, de conformidad con los Arts. 85 y 86 de la Ley del Suelo, y en su desarrollo el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, el expediente debe ser sometido a los trámites que tales preceptos imponen. = 2º. - Que no ha lugar la interposición de denuncia de mora de conformidad con el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. = - - - - -
En virtud de lo antes manifestado esta Sección Insular previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda: I) Que no procede la tramitación de denuncia de mora acogiéndose al Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. = II) Debe tramitarse de acuerdo con lo impuesto en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística por tratarse de construcción en suelo no urbanizable. = III) Solicitar del Ayuntamiento de Mahón informe técnico sobre el presente proyecto de obras".

"A la vista de la denuncia de mora formulada por Dña. Teresa Coll Taltavull por falta de resolución por parte del Ayuntamiento de Ciudadela en solicitud de licencia de obras para construcción de un almacén de 80 m2. en Tancas Coll, Polígono 17, parcela 16 del Catastro Municipal de Ciudadela y considerando: PRIMERO. - Que al haber transcurrido el momento de la denuncia de mora más de dos meses desde que se presentó la solicitud ante el Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 9 del Reglamento de Servicios de Corporaciones Locales, ha lugar que este Organismo se subrogue en las competencias municipales. - SEGUNDO. - Que igualmente, ha transcurrido desde el momento de la denuncia de mora más de un mes, plazo fijado por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales antes mencionado, para la concesión de licencia por silencio administrativo. = - - - - -
En virtud de lo manifestado anteriormente, este Organismo acuerda que en fecha 28 de octubre de 1983 fué concedida licencia de obras por silencio administrativo positivo al no contravenir la legislación vigente en materia de Urbanismo".

"Examinado el expediente de denuncia de mora interpuesto por D. Pablo Seguí Bosch, por falta de resolución del Ayuntamiento de Ciudadela en solicitud de licencia de obras para la construcción de ocho apartamentos en la urbanización "Torre del Ram", Polígono 2 (Los Delfines) de Ciudadela, y considerando que el Sr. Pablo Seguí Bosch, posteriormente remite escrito solicitando el desistimiento de su petición de licencia de obras por denuncia de mora. = - - - - -
En virtud de lo anteriormente manifestado, este Organismo, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, acuerda darse por enterada del desestimiento sobre solicitud de licencia de obras de D. Pablo Seguí Bosch, de conformidad con lo dispuesto en el art. 961 de la Ley de Procedimiento Administrativo".

"Examinado el expediente de denuncia de mora interpuesta por D. Antonio Juliá Pons, por falta de resolución del Ayuntamiento de Ciudadela en solicitud de licencia de obras para construcción de vivienda unifamiliar aislada en parcela 5/10 de Calan Blanes, término municipal de Ciudadela y considerando que el Sr. Juliá Pons posteriormente, remite escrito solicitando el desistimiento de su petición de licencia de obras por denuncia de mora, por haber sido ya concedida por el Ayuntamiento. = - - - - -

En virtud de lo anteriormente manifestado, este Organismo, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, acuerda darse por enterada del desistimiento sobre solicitud de licencia de obras de D. Antonio Juliá Pons, de conformidad con lo dispuesto en el art. 96.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo".

"Examinado el expediente de denuncia de mora interpuesta por D. José Mesquida Bosch en nombre y representación de "BUJO CASA, S.A.", por falta de resolución del Ayuntamiento de Ciudadela en solicitud de licencia de obras para construcción de un hotel de tres estrellas en Polígono B de Cala Blanca, término municipal de Ciudadela y considerando que el Sr. Mesquida Bosch posteriormente, remite escrito solicitando el desistimiento de su petición de licencia de obras por denuncia de mora, por haber sido ya concedida por el Ayuntamiento. = - - - - -

En virtud de lo anteriormente manifestado, este Organismo, previa propuesta de la P.T., por unanimidad, acuerda darse por enterada del desistimiento sobre solicitud de licencia de obras de D. José Mesquida (BUJOCASA, S.A.) de conformidad con lo dispuesto en el art. 96.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo".

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE. -

"Examinado el Proyecto promovido por Bernardo Villalonga, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Cmno. de Rafalet ^{Finca Sa Marineta} del término municipal de SAN LUIS y considerándose: PRIMERO. - Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. = SEGUNDO. - Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. = - - - - -

En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes.

"Examinado el Proyecto promovido por Susan E. Midmore, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Forma Nou del término municipal de MAHON y considerándose: PRIMERO. - Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. = SEGUNDO. - Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. = - - - - - En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes.

"Examinado el Proyecto promovido por Antonia Genestar Llufríu, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Son Morell Nou del término municipal de CIUADADELA y considerándose: PRIMERO. - Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. = SEGUNDO. - Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. = - - - - - En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes.

"Examinado el Proyecto promovido por Concepción Vidal Palliser, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ses Salinas Vellas del término municipal de MERCADAL y considerándose: PRIMERO. - Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. = SEGUNDO. - Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. = - - - - - En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes.

"Examinado el Proyecto promovido por Eugenia de Olivares y Despujol, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Finca Sta. Teresa del término municipal de MERCADAL y considerándose: PRIMERO. - Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. = SEGUNDO. - Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. = - - - - - En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes.

MODIFICACION P. P. STO. TOMAS. MERCADAL. -

"Examinado el expediente de Modificación de Plan Parcial de Sto. Tomás, término municipal de Mercadal, promovido por "Las Quincenas de Menorca, S.A.", y considerando que por los Servicios Técnicos se emite el siguiente informe: "La C. P. U. en fecha 13 de mayo de 1983 acordó retrotraer el expediente al momento de citar a los propietarios afectados por la modificación. = Una vez realizada la notificación y nueva exposición al público no ha habido alegaciones, por lo que estos Servicios Técnicos de acuerdo con el informe anterior no ven inconveniente en su aprobación". = - - - - - En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica y por unanimidad, esta Sección Insular acuerda aprobar definitivamente la Modificación del P. P. de Sto. Tomás objeto de la presente resolución".

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLG. 1. 3. MAHON. -

Se retira el Ilmo. Sr. Alcalde de Mahón, D. Francisco Carreras Moysi.

"Examinado el expediente de Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13 del P. G. O. de Mahón, remitido y promovido por el propio Ayuntamiento y en base al informe emitido por los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por este Organismo se observa la existencia de las siguientes deficiencias: 1) El sector de planeamiento debe ser todo el polígono, menos la zona escolar, independientemente de la titularidad de los terrenos. 2) Debe determinar las áreas de juego infantil y jardín de acuerdo con el anexo del R. P. 3) Debe suprimir la definición de altura del art. 14 y la forma de cesión del Art. 26 así como todo lo referente a gestión del punto 7 de la Memoria. Se deben crear servidumbres de uso recíprocos entre los propietarios, en el momento de la reparcelación. 4) Debe prever el sistema de evacuación de aguas pluviales. 5) Debe ubicar las E. T. dentro del polígono y señalar una zona para uso de infraestructura y poner el esquema de alumbrado público. 6) Las etapas deben cubrir todo el suelo ordenado y eliminar las referencias a licencias y a cesiones de ese apartado. 7) Se deben aportar los informes de Defensa, Industria, Carreteras y Consell Insular. 8) Se debe suprimir el art. 24 modificado por constituir reserva de dispensación. 9) Se debe justificar la necesidad de dotar de espacios docentes en el ámbito ordenado, y en caso de serlo se deben disponer de acuerdo con la Ley del Suelo. = - - En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, previa propuesta de la Ponencia Técnica, acuerda por unanimidad, suspender la aprobación del presente Plan Especial y conceder un plazo de tres meses para la subsanación de las deficiencias señaladas en esta resolución".

Se reincorpora el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Mahón.

RUEGOS Y PREGUNTAS. -

En este punto el Sr. Secretario da cuenta de la certificación, remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Mahón, acreditativa de los acuerdos adoptados por el Pleno Municipal en sesión de los días 10 de marzo y 14 de abril de 1983, en las que fué aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela Z 1-21 de Cala Llonga, cumplimentando de este modo lo dispuesto en el art. 35.1 e) de la vigente Ley del Suelo.

Igualmente el Excmo. Ayuntamiento de Mahón remite copia certificada de los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento - Pleno en las sesiones antes señaladas aprobando definitivamente los Proyectos de Urbanización y Delimitación de la Sinia des Muret, dando cuenta de la misma a este Organismo de conformidad a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Ilmo. Sr. Presidente levanta la sesión a las veinte horas del mismo día en que tuvo lugar.



COMUNITAT AUTONOMA DE LES
ILLES BALEARNS

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
SECCION INSULAR DE MENORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar el día 9 de febrero de 1984 en primera convocatoria, y el día 10 de febrero de 1984 a las 16'30 horas en segunda convocatoria, en la sede del Consell Insular de Menorca.

Dr. D. Mateo Castelló.

Palma, 3 de febrero de 1984.

EL SECRETARIO,

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARNS
ORDEN DEL DIA

- ×1. - Lectura y aprobación, si procede del acta de la sesión anterior.
- ×2. - Certificaciones urbanísticas. - *Certif. Secretario y 4º Bº Presidente*
3. - Denuncias de mora. *Desistimiento de la demanda por autorizada*
4. - Obras en Suelo no urbanizable.
5. - Subsanción deficiencias P. P. Llucalary Nou.
6. - Modificación P. P. Sto. Tomás.
7. - Plan Especial Reforma Interior Polg. 13. Mahón.
8. - Ruegos y Preguntas.



ASSUMpte: INFORME JURIDICO RELATIVO A DISTINTAS CUESTIONES CONCERNIENTES A LOS EXPEDIENTES DE DENUNCIAS DE MORA DE SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS; REQUERIDO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO.

(PA/cst)

El otorgamiento de licencia urbanística constituye uno de los excepcionales supuestos contemplados en el ordenamiento jurídico vigente en el que opera el silencio administrativo positivo.

La efectividad del silencio administrativo positivo depende, en este caso, de especiales requisitos que deben concurrir conjuntamente y cuya apreciación debe efectuarse con criterio estricto (Sentencia del T.S. de 26.IX.75 y 8.XI.76). - Con referencia exclusiva al supuesto de subrogación de la C.P.U. se exige sucintamente: a). solicitud de licencia al Ayuntamiento; b). transcurso del plazo de dos meses de inactividad de la Corporación Municipal; c). comparecencia del particular ante la C.P.U. insistiendo en la petición ya deducida ante el Ayuntamiento; d). transcurso de un nuevo plazo de un mes desde la anterior comparecencia, sin que se haya notificado al interesado acuerdo expreso; y e) que concorra un requisito, no formal sino sustancial, cual es el de la conformidad del proyecto a la legislación y ordenación urbanística aplicable. (art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 178 de la Ley del Suelo y artículo 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

El silencio administrativo positivo supone que el acto -aunque presunto- se produce a todos los efectos ("... quedará otorgada la licencia..." dice el art. 9-1-72 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales), lo cual es muy distinto de lo que ocurre en los casos en que opera el silencio administrativo negativo que supone únicamente una presunción de denegación "a los solos efectos" de poder deducir los recursos admisibles (véase al respecto el distinto alcance de los arts. 94 -silencio negativo- y 95 -silencio positivo- de la Ley de Procedimiento Administrativo, y como tan solo en el primer caso se indica que "... la denegación presunta no excluye el deber de la Administración de dictar una resolución expresa..." (art. 94-3 citado).

Con lo hasta aquí expuesto, cabe ya afrontar la primera cuestión planteada a esta Asesoría Jurídica consistente en determinar si la C.P.U. debe pronunciarse aunque haya - transcurrido el plazo de un mes, denegando expresamente la concesión de licencia.

Es oportuno en este momento transcribir la opinión de García de Enterría al respecto (Lecciones de Derecho Urbanístico, tomo II, pág. 262 y 263) cuando afirma que:

"Ocurre, por el contrario, que el artículo 178. 3. LS -al optar en favor de la legalidad como límite inflexible del silencio positivo- grava al particular con la carga de la asunción plena de la inseguridad resultante en la aplicación de dicha institución como condición misma para beneficiarse de ésta. Este es el sentido de la expresión legal (reiterada en el art. 51 RD) de la no adquisición por silencio de facultades en contra de las prescripciones urbanísticas. Lo corrobora plenamente el artículo 5.2 RD, en cuanto excluye toda indemnización por suspensión de actividades o demolición de lo realizado en el supuesto de que el peticionario de la licencia entienda obtenida ésta por silencio y ejecute las determinaciones del proyecto técnico correspondiente. En otras palabras, no se cierra el paso al juego de la técnica del silencio y, - por tanto, el particular puede desde luego entender concedida por el mismo la autorización, pero la adopción de esta interpretación y su puesta en práctica ha de realizarse a su entero riesgo, de modo que las consecuencias que de su incorrección - posteriormente establecida se deriven sólo a él son imputables. La Administración opera, respecto al ejercicio del acto de edificación o uso del suelo supuestamente cubierto por la técnica del silencio, como si de una actividad sin previa licencia se tratara, es decir, conforme a los artículos 184 y 185 LS. Sólo en la medida en que se confirme, en vía administrativa o, en su caso, judicial, la interpretación en que el particular basó su aplicación del silencio positivo, podrá evitar la demolición a su costa de lo construido o la prohibición definitiva de los usos emprendidos".

La ley otorga al particular el beneficio del si

lencio administrativo positivo, pero, al supeditarlo al requisito sustantivo de que el proyecto para el que se solicita licencia no infrinja la legislación o la ordenación urbanística que le resulta aplicable, le impone la carga de la inseguridad resultante. Si cumple la legislación y ordenación señalada se habrá producido a todos los efectos, un acto administrativo -presunto de otorgamiento de licencia generador de derechos subjetivos para el particular que no puede ser revocado de oficio (art. 369 de la Ley de Régimen Local) sin acudir al instituto jurídico de la declaración de lesividad, pero si la incumple lo que habrá ocurrido es que no se ha generado acto administrativo alguno, ya que no han concurrido todos los requisitos -formales y sustantivos- para que opere el silencio administrativo positivo.

Y ello lo corrobora la importante Sentencia del T.S. de 3 de febrero de 1982 (referencia de Aranzadi nº 539), cuando afirma que:

"el instituto del silencio positivo indica que el único camino para obviar esta aprobación automática no podía ser otro que el dictarse la resolución en plazo, pero dictándose esta resolución extemporáneamente, tal proceder conculca la legalidad y doctrina sobre la revocación de los actos de la Administración, pues producido el acto presunto que el silencio positivo engendra, éste solo puede quedar sin efecto si la Administración se ajusta en su proceder al instituto de la revocación de los actos de la Administración, es decir, al mecanismo estereotipado de los arts. 109 y 110 de la Ley de 17 de julio de 1958."

Y la de 25 de abril de 1978 (ref. Aranzadi 1863) que por su transcendencia se incorpora como anexo I al presente dictamen.

En el mismo sentido hay que recordar las sentencias nº 31, 33 y 34 de 3, 5 y 6 de mayo de 1983 respectivamente.

Quede claro, pues, que la C.B.U. no está obliga

da a resolver expresamente con posterioridad al transcurso del plazo de un mes tantas veces citado ya que, como hemos dejado expuesto, el riesgo de inseguridad debe ser asumido por el particular, operando la Administración frente al mismo como si de obras sin licencia se tratara, salvo que en vía administrativa o judicial se confirme como correcta la interpretación que aquel realizó acerca de su adquisición de licencia por silencio administrativo positivo.

Sin embargo, es opinión de esta Asesoría Jurídica que nada impide que la Comisión Provincial de Urbanismo elimine parte de la inseguridad asumida por el particular -e incluso que ello sería muy beneficioso- confirmando que la licencia se adquirió por silencio positivo en la fecha en que aquel operó, si el proyecto se adecúa a la legislación y ordenación urbanística aplicable, o expresando, en caso contrario, que no se ha producido el acto presunto por silencio positivo y que, en consecuencia, no se ha adquirido la licencia solicitada, en el bien entendido que si ello no es así, el acto extemporáneo denegatorio de la licencia ninguna relevancia ni trascendencia tendrá frente a la existencia del acto presunto generador de derechos subjetivos e irrevocable por la propia Administración, como hemos dejado dicho.

En cuanto a la segunda cuestión planteada, consistente en si la C.P.U. debe notificar al promotor que ha obtenido licencia por silencio administrativo positivo, debe, en sentido estricto, llegarse a la conclusión negativa.

En virtud del silencio positivo se ha producido un "acto administrativo presunto" que, por su propia naturaleza, es incompatible con la notificación, que se exige únicamente para los actos expresos. Por ello, el silencio positivo constituye una técnica jurídica que otorga un beneficio previsto en la ley en garantía del particular con el que se suple la falta de acuerdo o de notificación del mismo. Sólo deben notificarse los acuerdos adoptados por la Administración, y en este caso el acto presunto que el silencio positivo supone, deriva directamente de la Ley.

Todo lo dicho no impide que si se estima oportuno eliminar, del modo señalado, la inseguridad jurídica resultante, sí deberá ser notificado expresamente con indicación de los recursos que contra el mismo puedan plantearse.

No puede dejar de señalarse que, conforme se desprende de la sentencia de 25 de abril de 1978, del T.S. que se adjunta, si se adopta el acto extemporáneo denegatorio que se ha indicado, se produce una cierta inversión de la carga de la prueba de que el proyecto incumple la legislación y ordenación urbanística vigente para así acreditar y probar el acto denegatorio dictado, mientras que si no se adopta el acuerdo de referencia deberá ser el particular quien pruebe que se ha generado el silencio administrativo positivo y la consiguiente licencia a través de acreditar la concurrencia conjunta de los requisitos necesarios establecidos, tanto formales como sustantivos, y, en este sentido, también el de que el proyecto se ajusta a la legislación y ordenación urbanística aplicable.

En cuanto a la última cuestión relativa a determinar a qué Organismo deben hacerse efectivas las tasas municipales, es oportuno indicar:

12.- Que del artículo 179-12, 5-42 y 220 de la vigente Ley del Suelo se deduce que las decisiones adoptadas por la C.P.U. mediante justificada subrogación en el ejercicio de la competencia municipal se considerarán como actos de la Corporación titular, a los sólo efectos de los recursos administrativos (véanse, entre otras muchas, las Sentencias del T. S. de 20 de diciembre de 1960, seis de abril de 1968, veinticinco de abril de 1978 y veintisiete de octubre de 1981).

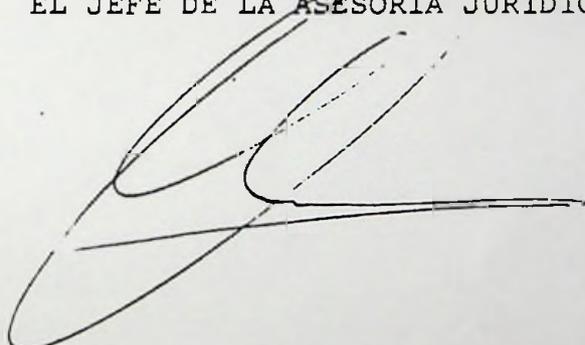
Por otra parte, la jurisprudencia ha tenido también ocasión de manifestarse acerca de que para que el otorgamiento de una licencia generara la percepción de una tasa era requisito imprescindible que existiere la correspondiente Ordenanza fiscal, que únicamente puede aprobar la Corporación Municipal correspondiente.

De todo ello se deduce que, aunque el acto lo dicte la C.P.U., la actividad desarrollada debe entenderse municipal -ya que suple una competencia de tal carácter (art. 179-12 LS)-, el servicio prestado lo es también, así como la Ordenanza fiscal que posibilita su percepción, por lo que corresponde liquidarla e ingresarla al Ayuntamiento, y ello aunque el servicio lo haya prestado la C.P.U., ya que lo ha sido en subrogación "ex lege" de una competencia municipal y situándose en idéntica situación a la que tendría el Ayuntamiento.

Es todo lo que tengo el honor de informar, conforme mi leal saber y entender.

Palma, a 1 de diciembre de 1983.

EL JEFE DE LA ASESORIA JURIDICA,



X

de los hechos a la demandante, cumple deca...
 responsable de las infracciones administrati...
 previstas en los arts 5º y 9º de la Circular de la
 General de Abastecimientos y Transpor...
 num. 6768, de 20 de noviembre (R. 2017), en
 relación con el 9º del art 3º del D de 17
 de febrero 1966, lo que a la par que evidencia el
 ordenamiento jurídico de la resolución
 ordena a desestimar el recurso impulsado
 sujeta a desestimar el recurso conforme al
 misma del art 1º de la Ley Jurisdiccional (R. 1956,
 num. 1º de la Ley Jurisdiccional (R. 1956,
 N. Dicc. 18435), sin que proceda introducir
 en la cuantía de la multa impuesta, toda
 que es regla de los órganos represivos de
 la Administración para fijar la clase y cuantía de
 la sanción dentro de los límites legalmente esta-
 blecidos mediante apreciación discrecional de las
 circunstancias del caso definida en esta materia,
 del art 5º del Decreto antes invocado,
 de la competencia de la Dirección General
 Comercio Interior la determinación de la multa
 cuantía de 30.000 ptas — art 6º num 2º del
 D de 17 noviembre 1966—, y ejercita
 la competencia en virtud de delegación confe-
 rida al Subdirector General actuante al estar así
 por Orden del M.º Comercio de 12 agosto
 (R. 1526).

que no existen motivos suficientes para
 expresa condena en costas para ninguna de
 partes litigantes al no haber obrado con temerari-
 y mala fe de conformidad con lo ordenado en
 art. 81, num. 2º y 131, num. 1º de la Ley
 de esta Jurisdicción.

25 abril 1978 CONT-ADM (Sala 4ª). Le-
 gitimación pasiva. Administración de la que pro-
 cebe el acto objeto del recurso. Suelo y Ordena-
 miento Urbana. Actos de Comisión Provincial de
 Urbanismo, subrogada en ejercicio de competen-
 cia municipal. Licencias municipales. Construc-
 tiva. Denegación, motivación, silencio adminis-
 trativo positivo. Traslado de petición de licencia
 Comisión Provincial de Urbanismo, otorga
 naturalaleza jurídica, requisitos, plazo,
 denegación expresa posterior, presunción
 de legalidad, límites, carga de la prueba. Valencia.

Disposiciones estudiadas: art 208 de la Ley
 del Suelo de 1956 y art 29, párr. 2º, ap. a) de la
 Ley de la Jurisdicción de 27 diciembre 1956.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Valen-
 cia, en sesión de 14 enero 1974 desestimó las
 solicitudes de licencia de obras presentadas en
 nombre de la Cooperativa de Viviendas de Renta
 Limitada para Aparejadores Familiares y Afectivos
 para edificar cuatro edificios en la urbanización
 Urbanización Saler. Interpuesto recurso de reposición,
 desestimado por silencio administrativo.

Interpuestos recursos contencioso-administrati-
 vos por la Cooperativa, que fueron acumulados y
 formalizó la demanda con la súplica de que se
 declarara sentencia que acumulara los acuerdos im-
 puestos y, reconociendo una situación jurídica
 individualizada, declarase que la Cooperativa de
 Viviendas de Renta Limitada para Aparejadores,
 Familiares y Afectivos ha obtenido por silencio
 administrativo licencia de obras para construir los
 cuatro edificios conforme a los proyectos presenta-
 dos, o, en su defecto, que se le concedan las licencias
 por derecho a que se le concedan las licencias.

La Sala de Valencia, en 22 abril 1975, dictó senten-
 cia, rechazando las causas de inadmisibilidad alega-
 das por el Abogado del Estado y el Ayuntamiento
 de Valencia, y desestimando el recurso.

Proveída apelación por la Cooperativa recu-
 rando el T. S. aceptando los Considerandos 1º al
 5º inclusive, sin aceptación de los restantes de la
 sentencia impugnada, revoca en parte ésta y con-
 firma la misma en el sólo pronunciamiento en que
 declara las alegadas causas de inadmisibilidad, y
 declara sin efecto en el resto estima los acumula-
 dos recursos contencioso-administrativos, anula los
 acuerdos impugnados y declara concedidas las licen-

cias por silencio administrativo positivo conforme a
 los proyectos presentados.

Ponente. Excmo. Sr. D. Aurelio Botella Taza.

Considerandos de la sentencia apelada

1º Que por lo que a la Administración Pública se
 refiere, procede examinar con carácter previo la
 causa de inadmisibilidad propuesta por el señor
 Abogado del Estado, sobre falta de legitimación
 pasiva de la misma, con base dice, en el art 82 bien
 relación con el art 29 1-a) ambos de la Ley regula-
 dora de la Jurisdicción (R. 1956, 1890 y N. Dicc.
 18435), cuya causa debe ser desestimada porque
 aun cuando el Acuerdo de la Comisión Provincial
 de Urbanismo se considere según el art. 208 de la
 Ley del Suelo (R. 1956, 773, 867 y N. Dicc. 30144),
 como acto del Ayuntamiento a los efectos de los
 recursos y su intervención lo fuera al adoptar
 aquel acuerdo con el carácter de subrogación
 municipal, no por ello hay que descartar la legiti-
 mación pasiva de la Administración del Estado,
 toda vez que de ella proviene el acto recurrido al
 haber sido adoptado por la repetida Comisión
 Provincial de Urbanismo, cuyo Acuerdo de 14
 enero 1974 es precisamente el objeto de impugna-
 ción y es lógico por tanto que dicho Organismo
 concurre a defender su resolución, con indepen-
 dencia de que el Acuerdo y sus consecuencias
 puedan afectar al Ayuntamiento, todo ello con
 fundamento en el art. 29, num. 1, ap. a), de la Ley
 Jurisdiccional, según el cual se considerarán como
 partes legítimamente demandadas «la Administra-
 ción de que proviene el acto o disposición a que se
 refiere el recurso», por lo que procede rechazar
 dicha causa de inadmisibilidad respecto de la Ad-
 ministración Pública.

2º Que igualmente se alega por el Excmo. Ayun-
 tamiento de Valencia como causa de inadmisibili-
 dad referida al mismo, su falta de legitimación,
 pasiva con base en el art. 82 bien relación con el art.
 29 1, a) ambos de la Ley Reguladora de la Jurisdic-
 ción Contencioso-Administrativa, cuya alegación
 es también improcedente pues la estimada legiti-
 mación pasiva del Estado que es quien dicta el
 Acuerdo, no es excluyente de la legitimación Mu-
 nicipal a quien corresponde la genuina competen-
 cia en materia de licencias de obras y sobre la que
 recaen en definitiva las consecuencias de esta
 revisión jurisdiccional, conforme al repetido art.
 208 de la Ley del Suelo, sino más bien complemen-
 taria o mejor específica en cuanto el interés propio
 en la resolución es determinante de la legitimación
 pasiva de la Corporación Municipal, que procede
 estimar, adecuada, no dando lugar a la alegada
 causa de inadmisibilidad.

3º Que entrando en el problema de fondo, por la
 parte recurrente se impugna el Acuerdo de la Comi-
 sión Provincial de Urbanismo de 14 enero 1974
 como contrario a Derecho, con fundamento, en
 primer lugar, porque la actors por silencio adminis-
 trativo positivo ha obtenido licencia de obras para
 construir los 4 edificios, conforme a los proyectos
 presentados por la Cooperativa de Viviendas de
 Renta Limitada para Aparejadores, Familiares y
 Afectivos y para ello parte de la base de que la
 Comisión Provincial de Urbanismo no es compe-
 tente para conceder ni denegar licencias de obras de
 carácter particular y como el Excmo. Ayuntamiento
 de Valencia dentro del plazo de un mes desde que se
 denunció la mora no adoptó ningún acuerdo, se ha
 de entender concedida la licencia.

4º Que para resolver la anterior cuestión habrá
 que referirse a la naturaleza jurídica y trascen-
 dencia de las resoluciones de la Comisión Provin-
 cial de Urbanismo a la luz del art. 9º del Regla-
 mento de Servicios de las Corporaciones Locales
 (R. 1956, 85 y N. Dicc. 22516), en su párr. 1º, num. 7º
 ap. a), y criterio de esta Sala, según el cual al
 hallarse dividido el procedimiento de concesión
 de licencias en dos fases, Municipal la primera y la
 segunda de la competencia de la Comisión Provin-
 cial de Urbanismo, es a ésta a la que corresponde
 decidir sobre la pertinencia o improcedencia de la

X

... a las prescripciones de la normativa...
 ... con la llamada presunción de...
 ... administrativo — en este caso el...
 ... de la licencia — ya...
 ... y la presentación del proyecto...
 ... se agoto el plazo legal de silencio...
 ... el órgano resolutorio venia obli...
 ... expresamente si observaba...
 ... con su inactividad la pre...
 ... que es precisamente la que...
 ... el extemporáneo acto expreso de...
 ... por lo que mantiene en éste en su...
 ... la presunción de legalidad...
 ... conferir a la Administración privi...
 ... con la teleología legal fundante del...
 ... positivo.

... que es básica para resolver el actual litigio...
 ... de haberse dirigido el recurso, como...
 ... de la instancia jurisdiccional a tenor...
 ... de la Ley rectora, contra el acto expreso...
 ... de las cuatro licencias de edificación...
 ... mediante escritos de 26 julio 1973, y sólo...
 ... al amparo del art. 42, juega...
 ... de que se declaren aquéllas...
 ... como reconocimiento de la...
 ... jurídica derivada de la susodicha conce...
 ... que la aplicación al caso de la...
 ... doctrina sobre el silencio positivo...
 ... otros motivos de índole formal no...
 ... también la pretensión anuladora del...
 ... de la Comisión Provincial de Ur...
 ... que cumple ahora resolver para...
 ... del litigio al tema de validez de las...
 ... a actos presuntos de órgano...
 ... en cuyo aspecto debe denotarse que el art...
 ... de la Ley de Suelo de 1956 exige expresa...
 ... las denegaciones de licencia, lo que...
 ... implica concreción explícita de las...
 ... inadecuaciones a la normativa urba...
 ... que adolezca el proyecto presentado...
 ... de inmediato observable que el impugnado...
 ... de la Comisión Provincial de Urbanismo...
 ... de esta consustancial motivación, ya que en...
 ... no aparece otra que la abstracta e...
 ... que existe una discrepancia de...
 ... entre los proyectos presentados y el Plan...
 ... de Ordenación, de su idonea, por ma...
 ... concreción del defecto, para constituir...
 ... del acto denegatorio, sin que el acogi...
 ... hecho en el mismo del informe elevado a...
 ... Comisión por la Alcaldía pueda calificarse de...
 ... del defecto por aplicación del art. 93.3...
 ... de la Ley Pro. Adm., toda vez que el susodicho...
 ... informe fechado el 11 enero 1974, hace a su vez...
 ... otro inconcreto Acuerdo adoptado...
 ... que identificable por paridad de contenido con...
 ... de la Comisión Informativa de Urbanismo del...
 ... Ayuntamiento de anterior 9 enero, viene tan sólo a...
 ... que la licencia de obras «no se ajusta...
 ... exactamente al Plan Parcial aprobado en 4 mayo...
 ... 1965, aunque si coincide con el Proyecto de remodela...
 ... y modificación de éste que fue aprobado por...
 ... Excmo. Ayuntamiento Pleno inicialmente en 6...
 ... octubre 1972 y provisionalmente en 6 julio 1973 y...
 ... que fue remitido el día 26 siguiente a la Corporación...
 ... Administrativa Gran Valencia para su informe y...
 ... tramitación subsiguiente», con lo cual nada se...
 ... en punto a especificación de las normas...
 ... urbanísticas hipotéticamente infringidas en los...
 ... proyectos por más que generosamente se admita...
 ... como dictamen incorporado toda la cadena de refe...
 ... de unos informes a otros, circunstancias que...
 ... a calificar el expresado Acuerdo de infrac...
 ... del citado art. 166.2 de la Ley del Suelo y, por...
 ... manifiesta idoneidad para alcanzar su fin, así...
 ... como por la indefensión que al administrado oca...
 ... a virtud del confusioismo creado en punto a...
 ... fundamentos de denegación de las licencias solici...
 ... procede subsumir tal Acuerdo en la causa de...
 ... anulación definida en el art. 48.2º de la Ley...
 ... Procedimental.

CDO. Que esto sentado y con retorno al tema del silencio positivo, es a la Administración demandada a quien, conforme a la doctrina de anterior exposi-

ción, correspondía en el proceso probar las inadecuaciones de orden sustantivo imputadas a los proyectos presentados, ya que en el aspecto formal o de tramitación de las solicitudes ningún vicio es apreciable. Inadecuaciones, las de índole sustancial, no ya referidas al Plan Parcial modificado y pendiente entonces de aprobación, al que el Ayuntamiento reconoce se ajustaban los proyectos, sino afectantes al anterior de 1965 y Proyecto de Urbanización del Monte de la Dehesa de la Albufera de Valencia vigentes al tiempo de solicitarse por la Cooperativa de Aparejadores hoy demandante las licencias de construcción de los cuatro edificios, materia a la cual ninguna prueba de infracción urbanística aporta el Ayuntamiento demandado y tampoco resulta de los expedientes, sin que las conjeturas de la Cooperativa sobre desajustes, en intento de promover su defensa ante la falta de motivación del Acuerdo impugnado, puedan, en modo alguno, calificarse de reconocimiento por dicha actora de infracciones urbanísticas en los proyectos, máxime cuando las anteriores cuestiones afectantes a si se invadía o no propiedad municipal, con las derivadas de orientación y delimitación conjunta de las parcelas que a la Cooperativa vendió el Ayuntamiento, deben calificarse aquí de ajenas a las de infracciones urbanísticas en los proyectos, así como son distintos los medios de defensa de la propiedad municipal y, en su caso, indemnizaciones pertinentes, ya que lo cierto es que el mismo Ayuntamiento admitió como ajustada al susodicho Plan de 1965 la ubicación de los cuatro edificios a virtud de Actas de replanteo que se levantaron en la Casa Consistorial el anterior 17 abril 1973, después de aceptadas por la Cooperativa de Aparejadores las adecuaciones de detalle señaladas en el Decreto de la Alcaldía de 11 diciembre 1972, antecedentes que impiden estimar probada, y menos con entidad suficiente en el orden urbanístico, infracción de esta clase en los proyectos presentados con referencia a la legalidad entonces vigente, lo que unido a la mencionada inexistencia de vicio formal en el procedimiento impulsado por la Cooperativa en el cuestion, infiere la necesidad de estimar concedidas las licencias por silencio administrativo positivo de conformidad con el antes mencionado art. 9.1.7º a) del Regl. de Servicios de las Corporaciones Locales y actuando la Comisión Provincial en lugar del Ayuntamiento y con su misma competencia por subrogación derivada del art. 208 de la Ley del Suelo en relación con el 4 de la 17 julio 1958, declaración que excluye la necesidad de devolver los expedientes para dictar Acuerdo expreso debidamente motivado, que a todas luces resultaría no sólo extemporáneo sino contradictorio e incompatible con la admitida validez del silencio positivo otorgante de las licencias.

CDO. Que por lo así razonado, en conjunción con las consideraciones que se aceptan de la Sentencia apelada, procede confirmar ésta en el pronunciamiento que rechaza las alegadas causas de inadmisibilidad, y con revocación del resto, estimar el recurso de acuerdo con los arts. 83.2 y 84.a) y b) de la Ley Jurisdiccional con anulación del Acuerdo combatido de la Comisión Provincial de Urbanismo y del tanto que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el mismo, a la vez que cumple estimar la pretendida declaración de validez de las licencias de edificación en cuanto que otorgadas por silencio administrativo positivo con exclusión consecuente de pronunciamiento sobre las demás pretensiones deducidas en modalidad alternativa con la que es objeto de estimación.

CDO. Que no se aprecian motivos de temeridad o mala fe determinantes de expresa imposición de costas en ambas instancias según lo prevenido en los arts. 81.2 y 131.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción.

S. 26 abril 1978. CONT.-ADM. (Sala 4ª). Jurisdicción facultades revisoras. Viviendas de Renta Limitada: venta por precio superior al legal: sanciones: mejoras en vivienda.

Don Juan M. A., propietario del piso cuarto B en la casa núm. 506 del Polígono H de Moratalaz (Ma-

1864

Palma, 8 de noviembre de 1983.

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES
ILLES BALEARS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES
I ORDENACIÓ DEL TERRITORI

Asunto: Informe Asesoría Jurídica
C. P. U. Denuncias de mora.

La Sección Insular de Menorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada el 18 de octubre de 1983, acordó recabar de la Asesoría Jurídica de este Organismo, informe sobre los expedientes de denuncias de mora de solicitud de licencias de obras, en orden a esclarecer los siguientes puntos:

-En caso de que se dé lo dispuesto en el art. 178.3 de la Ley del Suelo, La C. P. U. debe pronunciarse aunque haya transcurrido el plazo de un mes, denegando expresamente la concesión de licencia?.

-Concedida licencia por silencio administrativo positivo, debe la C. P. U. comunicarlo al promotor de las obras? y en qué caso, cuando lo solicite el promotor o sin que ello se produzca?.

-En caso de subrogación por la C. P. U. de las competencias municipales, a qué Organismo debe hacer efectivas el promotor, las tasas municipales?

ASESORIA JURÍDICA
N.º <u>167</u>
DATA <u>17. 11. 83</u>
ENTRADA

Dios guarde su vida muchos años.



PRESIDENTE DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO,

Fdo.: Jerónimo Saiz Gomila.

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I ORDENACIÓ DEL TERRITORI
N.º <u>1455</u>
DATA <u>15. 11. 83</u>
SORTIDA

Sr. D. Pedro Aguiló Monjó. Asesor Jurídico C. P. U.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

1
PONENCIA TECNICA DE LA
C.P.U.
SECCION INSULAR
MALLORCA

SESION 5 DE JULIO 1985

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 5 de julio 1.985)

ASISTENTES AL ACTO:

- Sr. D. Gabriel Ramis de Ayreflor, Presidente.
- Sr. D. Andrés Parietti Lliteras, Vice Director.
- Sr. D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la C.A.
- Sr. D. Martín Vila Jaume, Técnico Consell Insular.
- Sr. D. Carlos de la Calleja Aguiló, Rpte. de la C.A.
- Sr. D. Arturo Cadenas Romero, Persona reconocida competencia.
- Sr. D. Antonio Verger Ripoll, Rpte. Coleg. Ingenieros Industriales.
- Sr. D. Carlos Forteza, Jefatura de Obras Hidráulicas.
- Sr. D. Antonio Ribas Estelrich, - Repte. de la C.A.
- Sr. D. Bartolomé Calafat Rotger, - Repte. Colegio Ingenieros de C.
- Sr. D. Fco.-José Parada Vázquez, Repte. Cámara Propiedad Urbana.
- Sr. D. Luis Pareja, Repte. Colegio Notarios.
- Sr. D. Juan Morey, Repte. COAB.
- Sr. D. Antonio Garau Mulet, Jefatura de Costas y Puertos.
- Sr. D. Juan Torres, Jefe Servicio Carreteras.

En la Ciudad de Palma de Mallorca, y en la Sala de Juntas del Consulado de Mar, - siendo las nueve horas y treinta minutos del día 5 de julio de 1.985, se reunió en segunda convocatoria, la Ponencia Técnica de la - Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, presidida por - su titular D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López Pinto, Director General de Urbanismo, - con la asistencia de los Sres. al margen relacionados. Asistieron previamente invitados por la Presidencia, D. José Bonilla, D. Rafael Sabatero, D. Arsacio Peña, Técnicos de - la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.-----

Antes de dar comienzo al estudio de los puntos que componen el Orden del Día D. Gabriel Ramis de Ayreflor hace su presentación como nuevo Director General de Urbanismo, por ser ésta su primera actuación como Presidente de la Ponencia Técnica. -----

A continuación, se aprueba el Acta - de la sesión de fecha 21 de mayo de 1.985. -

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Solicitud de declaración de instalaciones de utilidad pública de una Industria de Elaboración de Derivados de Tomate y Albaricoque, promovido por D. Pedro Mulet Miró, en el término municipal de Campos del Puerto. La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. acuerde dejar el tema sobre la mesa y solicite informe de la Consellería de Agricultura para un mejor estudio del mismo. -----

Sr. D. Lorenzo Payeras Estrany, Repte.
del M.º de Defensa.

Sr. D. José-Maria Perales Madueño, Se-
cretario.

Expediente de construcción de /
Bar-Restaurante, en solicitud de decla-
ración de instalación de interés social,
promovido por D. Hans Dietrich, término
municipal de Llucmajor. La Ponencia Téc-
nica propone a la C.P.U. dejar el expe-
diente sobre la mesa y solicitar del pro-
motor, justificación del interés social
que se pretende y señalamiento exacto de
la extensión de la parcela. -----

Expediente de construcción de Restaurante-Barbacoa, en solicitud de instala-
ciones de interés social, promovido por D. Luis Feliu Quadreny, término municipal /
de Palma. La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. deje el expediente sobre la mesa
y solicite del promotor la extensión exacta de la finca, para en una posterior se-
sión poder resolver. -----

Expediente de construcción de Almacenes de envasado de Gas Butano, para su
declaración de interés social, promovido por GAS COSTA DORADA, término municipal de
Llucmajor. La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. deje el tema sobre la mesa y so-
licite del promotor aporte un Planing de la ubicación de tales instalaciones en to-
da Baleares. -----

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. autorizar la construcción de las si-
guientes obras: -----

- Promovido por D. Antonio Vidal Far, para la construcción de una vivienda
unifamiliar en Parcela 371. Polígono IV, del término municipal de Alaró. -----

- Promovido por D. Juan Danús Mestre, para la construcción de una vivienda
unifamiliar en Son Ramón, del término municipal de Artá. -----

- Promovido por VOLTOR III, S.A., para la construcción de una caseta TV3, /
en base a su condición de instalación de interés social, en Alfabia, término muni-
cipal de Buñola. -----

- Promovido por D. José Riera Santandreu, para la construcción de una vivien-
da unifamiliar en Sa Cala, Sec. 2ª, término municipal de Capdepera. -----

- Promovido por Wilma Haselbavel, para la construcción de una vivienda unifa-
miliar en Sa Farinera, término municipal de Capdepera. -----

- Promovido por Dª. Margarita Bonet Rigo, para la construcción de una vivien-
da unifamiliar en Son Mohasa, término municipal de Felanitx. -----

- Promovido por D. Pedro Alou Vadell, para la construcción de una vivienda /
unifamiliar en Camí Cala Sa Nau, término municipal de Felanitx. -----

- Promovido por Dª Bárbara Binimelis Antich, para la construcción de una vi-
vienda unifamiliar en Es Comellá de S'Horta, término municipal de Felanitx. -----

- Promovido por D. Juan Marco Ordinas, para legalización vivienda unifami-
liar en Cno. de Montaña, Ca'n Pou, término municipal de Palma. -----

- Promovido por D. Manuel Pérez Abellón, para la construcción de una vivien-
da unifamiliar en Secar Son Sardina, término municipal de Palma. -----

- Promovido por D. Francisco Muñoz Romera, para la construcción de una vivien-
da unifamiliar en Camí de Ca'n Vell, término municipal de Palma. -----

- Promovido por D. Miguel Calafat Busquets, para la construcción de una vi-
vienda unifamiliar en Cra. Valldemossa, Km. 9, término municipal de Palma. -----

.../...

- Promovido por D^a. Magdalena Calafat Busquets, para la construcción / de una vivienda unifamiliar en Cra. de Valldemossa, Km. 9, término municipal de Palma. -----
- Promovido por D^a. Ana-Maria Calafat Busquets, para la construcción / de una vivienda unifamiliar en Cra. de Valldemossa, Km. 9, término municipal de Palma.
- Promovido por D. Amador Calafat Busquets, para la construcción de // una vivienda unifamiliar en Cra. de Valldemossa, Km. 9, término municipal de / Palma. -----
- Promovido por D. Jaime Calafat Busquets, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Cra. de Valldemossa, Km. 9, término municipal de Palma.
- Promovido por D. Alonso Guasp Pou, para la construcción de una vivien da unifamiliar en Cra. Palma - LLucmajor, término municipal de Palma. -----
- Promovido por D^a. Abilia Santiago Bueno, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Anglada, término municipal de Palma. -----
- Promovido por D. Jaime Vergas Vergas, para la construcción de una vi- vienda unifamiliar en Cno. Sa Cabana, término municipal de Palma. -----
- Promovido por D^a Isabel Cabrer Borrás, para la construcción de unavi- vienda unifamiliar en Cno. de los Reyes, término municipal de Palma. -----
- Promovido por D. Antonio Ribas Ribas, para la construcción de una vi- vienda unifamiliar en Son Pax Vey, término municipal de Palma. -----
- Promovido por D. Francisco Torrebella Sariago, para la construcción / de una vivienda unifamiliar en Polígono 10, Parcela 307, término municipal de / Palma. -----
- Promovido por D. José Garí Torres, para la construcción de una vivien da unifamiliar en Cno. Salard, nº. 74, término municipal de Palma. -----
- Promovido por D. Lorenzo-E. Mas Mora, para la construcción de una vi- vienda unifamiliar en C/. Montaña, Son Ferriol, término municipal de Palma. ---
- Promovido por D^a. Rebeca Kenny, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Cno. Montaña, Es Pilarí, término municipal de Palma. -----
- Promovido por D. Mateo Comas Marcos, para la construcción de una vi- vienda unifamiliar en Polígono 4, Parcela 136, término municipal de Palma. ---
- Promovido por D. Bernardo Carbonell Gual, para la construcción de / una vivienda unifamiliar en Cno. Vecinal La Vileta, término municipal de Palma.
- Promovido por D. Santiago Fuster González, para la construcción de / una caseta de contadores en Parcela 491, Polígono XI, término municipal de Lluç major, con el voto en contra del Sr. Calafat Rotger. -----
- Promovido por D. Jaime Bestard Trías, para la construcción de una vi vienda unifamiliar en Cno. Viejo Alaró, término municipal de Marratxí. -----
- Promovido por D^a. Catalina Bauzá Torrandell, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Polígono 4, finca 472, término municipal de Pollen sa. -----
- Promovido por D. Juan Riutort Malondra, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Ses Forques, término municipal de Santa Eugenia. -----
- Promovido por D. Jaime Seguí Bizquerra, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Cno. Son Salas, término municipal de Sóller. -----
- Promovido por D. Alfred Diem, para la construcción de una vivienda / unifamiliar en Son Amer, término municipal de Santanyí. -----

.../...

.../...

- Promovido por D. José-M. Franco Marimón, para la construcción de // una vivienda unifamiliar en Polígono 4, Parcela 409, término municipal de // Santa Maria. -----

- Promovido por D. Pier Luigi Mosenta, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Polígono 8, Parcela 330, término municipal de Ses Salines..

- Promovido por M.C.H. Consult España, S.A., para la construcción de / un Campo de Golf y dos lagos, en base a su condición de instalaciones de inte--rés social, en S'Heredit, término municipal de Capdepera. -----

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PALMA.-

Se incorporan a la sesión los representantes del Ayuntamiento de Palma, D. Antonio Palau de Comasema, D. Manuel Cabellos y D. Rafael Company. -----

El Sr. Payeras, representante del Ministerio de Defensa, aporta fotocopia de las alegaciones presentadas en su día por el Ministerio de Defensa, recalcando el informe desfavorable de la Comandancia General de Baleares, remitido a la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. -----

Siendo las 11 horas y dada la deficiente acústica de la Sala, el Sr. / Presidente suspende la sesión, acordándose reanudarla el día 8 a las 9'30 horas en la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. -----

Se reanuda la sesión el día 8 de julio a las 9 horas y 30 minutos, con la incorporación de los representantes del Ayuntamiento de Palma, en la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. -----

El Sr. Mora Gornals procede a dar lectura al informe sobre procedimiento y tramitación que dice lo siguiente: -----

"Estos Servicios Técnicos informan: La documentación que se informa // contiene la Revisión del Plan General vigente y su adaptación a la L.S.75.= // 1.- TRAMITACION: El 15 de junio de 1979, se acordó proceder a la Revisión, y en consecuencia se redactaron las "Líneas Básicas de Revisión del P.G.", documento que fué aprobado por el Pleno en fecha 16-oct.-80.= Una vez que los trabajos adquirieron el suficiente grado de desarrollo se aprobó el PRE-AVANCE de la revisión del P.G. en fecha 23-junio-82, y su exposición al público de / acuerdo con el art. 125 del R.P., apareciendo en el B.O.P. de 7 de agosto de / 1982, dando de plazo hasta el 15-octubre-82.= Se presentaron 319 sugerencias / en plazo y 21 fuera de él. Una vez estudiadas y modificada la documentación / en consecuencia, el 27 de enero 83, se aprobaron los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento de la Revisión del P.G.= Finalmente el 27 de Septiembre de 1983 se APROBO INICIALMENTE la Revisión, suspendiendo las licencias que se señalan en los planos denominados de "suspensión de licencias", así como en el solar de Nazaret, publicándose en el B.O.P de 6-sepbre.-83 y / B.O.E. 21-sepbre.-83. La exposición pública se hizo por dos meses, ello se hace notar ya que el art. 41 de la L.S. dice un mes y el art. 131 del R.P. dice "como mínimo un mes". El Pleno de fecha 11-novbre.-83 acordó prorrogarla un / mes, hasta el día 21 de diciembre de 1983.= Siguiendo el expediente estos S.T. quieren señalar que en la pag. 74 del tomo 4 del expediente administrativo hay una certificación del Secretario en que se mencionan las distintas suspensiones cautelares de licencias, con sus fechas correspondientes de publicación / licencias en el T.M., B.O.P. 28-agosto-82; licencias en edificios del catálogo, B.O.P. 4-sepbre-83; licencias en suelo no urbanizable, B.O.P. 9-dicbre.-82; licencias en suelo urbano para equipamiento, B.O.P., 26-octubre-82; de la que /

.../...

.../...

cabe señalar la segunda fecha debe ser errónea y referirse a 1982. en vez / de 1983.= Además se hace constar que en el expediente no figuran las certificaciones de los acuerdos del Pleno en que se acordaron estas suspensiones, así como los de sus prórrogas en caso de existir.= A la exposición pública mencionada se presentaron 2.011 alegaciones. Una vez estudiadas y modificada en consecuencia la documentación, el Pleno aprobó dichas modificaciones en fecha 5-sepbre.-1984 y acordó someter la documentación completa modificada a una nueva exposición pública por el plazo de un mes, apareciendo en el B.O.E. de 27-sepbre.-84. A la misma se presentaron 787 alegaciones que una vez estudiadas provocaron nuevas rectificaciones a la documentación que finalmente fué APROBADA PROVISIONALMENTE en el Pleno de 27-dicbre.-84.= En / cuanto a la importancia de las modificaciones introducidas después de la 2ª información pública, se hará referencia más adelante en el informe.= Una vez aprobado se solicitó consecutivamente el informe del Consell Insular y el / de la C.P.U. según dispone el art. 131 del R.P. habiéndose recibido el primero, y entendiéndose favorable el segundo, por no haberse emitido en el plazo de un mes, como prevé el citado Artículo.= Asimismo se ha solicitado informe a los siguientes Organismos con las fechas que se citan, no obrando / ninguno de ellos en el expediente: Ministerio Defensa, 22-enero-85; Jefatura Carreteras, 8-febrero-85; Patrimonio Histórico Artístico, 1-febrero-85; / Junta del Puerto, 12-febrero-85; Jefatura Obras Hidráulicas, 12-febrero-85; Jefatura de Costas, 12-febrero-85.= Finalmente el 28-marzo-85 el expediente tuvo entrada en el Registro de la C.A. para su examen y aprobación.= 2.- DO CUMENTACION: La documentación se ha remitido por triplicado y cada ejemplar consta de 8 cajas de madera en las que en total hay 64 carpetas, conteniendo la Información, Avance, 1ª exposición al público, 2ª exposición al público y aprobación provisional, además del expediente administrativo y todas / las alegaciones presentadas en las dos fases mencionadas.= En cuanto a la / diligenciación cabe decir que hay un error ya que una dice 1ª aprobación inicial y otra 2ª aprobación inicial y ello no es así, sino que este último debe decir 2ª exposición pública ya que la aprobación inicial, de acuerdo con la L.S. fué única y de fecha 2 de septiembre de 1983.= Una vez efectuado el bastanteo la C.A. en fecha 11 de abril de 1985 devolvió el expediente al Ayuntamiento, por encontrarlo incompleto, según el art. 132.2 del Reglamento de Planeamiento. Posteriormente el Ayuntamiento remitió la documentación / solicitada en fecha 30 de abril de 1985.= Por lo que se refiere a la contabilización de plazos, a la vista de un escrito del Ayuntamiento, el Conse-- ller de O.P.y OT. ha propuesto al Gobierno de la C.A., y en base a que la / documentación que faltaba no era esencial para una toma de decisión sobre / el fondo del asunto, que la interrupción de plazo sea sólo entre el día 11-4-85 fecha del acuerdo del Gobierno de la C.A. solicitando la documentación y el 30-4-85 en que el Ayuntamiento remitía la documentación solicitada".-

A continuación y en uso de la palabra, D. Arsacio Peña da lectura a los informes técnicos sobre la Memoria justificativa y Estructura General / y Orgánica que dicen lo siguiente: -----

03.02 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO Y MODELO ADOPTADO

El Plan se plantea inicialmente la alternativa entre crecimiento o contención, optando por una alternativa intermedia que define como de estabilización cuya principal característica es la de otorgar prioridad a la resolución de los pro-

blemas actuales e inmediatos, reequilibrar y completar la ciudad existente, sobre los problemas futuros derivados del crecimiento, que el Plan estima cuantitativamente moderado en sus previsiones.

Frente a las alternativas metodologicas de planeamiento el Plan adopta la definida como urbanismo de gestion, por oposicion a la definida como tradicional, cuyas características principales son las siguientes:

- Sistema logico deductivo de lo particular a lo general
- Ambito espacial preferentemente de pequeña dimension
- Ambito temporal preferentemente a corto plazo
- Prioridad del convenio sobre el caracter normativo del Plan
- Expresion de directrices genericas que se concretan directamente en politicas de ambito sectorial, a partir de las cuales se definen conjuntos de objetivos puntuales respondiendo a la resolucio de problemas de caracter inmediato
- Caracter propositivo de las determinaciones del Plan cuyo contenido y alcance concretos son delimitados con posterioridad a la formulacion del mismo, mediante la evaluacion de las posibilidades reales de gestion durante la ejecucion del planeamiento
- Caracter intervencionista del Plan y protagonismo de la iniciativa publica de la Administracion Municipal

No explicita el Plan un modelo, entendido como la expresion estructural del todo a traves del analisis de las relaciones entre las partes. Esta ausencia explicita de modelo se justifica en base a la naturaleza dinamica y evolutiva de la realidad, reconociendose como insalvable el obstaculo de las interrelaciones y mutuas dependencias entre los problemas para la produccion de un Diagnostico unificado el cual es sustituido por la superposicion de un conjunto de visiones de caracter sectorial, caracter que en adelante se convertira en una de las constantes metodologicas del Plan.

La ausencia de modelo explicito se justifica tambien por la necesidad de flexibilizar la gestion del-Plan, frente a la variabilidad coyuntural, posibilitando así el perfilar el contenido y alcance concretos de las determinaciones a posteriori, segun la valoracion de las circunstancias que en cada momento se produzcan.

La ausencia de modelo explicito es coherente con la metodologia de planeamiento adoptada, ya que la estructura del territorio y la configuracion de la ciudad resultantes no son definibles apriori sino que son concretadas durante la ejecucion del Plan, siendo la eficacia de la gestion posterior a su formulacion la que condicionara la viabilidad de las determinaciones del Plan.

Del conjunto de las Directrices, Objetivos y Propuestas del Plan se deduce el planteamiento de cambiar estructuralmente el modelo existente, partiendo de su previa aceptacion y sin proponer alteraciones significativas del patron espacial de distribucion de usos, mediante la suma de pequeñas transformaciones cuya vision de conjunto permitira definir la con-

figuración o imagen global de la ciudad propuesta. Esta visión de conjunto resulta sin embargo difícil dada la atomización de las transformaciones, por su excesivo número y lo reducido de su dimensión, acompañada de la falta de claridad en la definición del alcance concreto de algunas determinaciones junto con la ausencia de unidad en aspectos documentales específicos, no correspondencia entre elementos de la documentación gráfica y utilización de distintos sistemas de referencia entre otros.

La base analítica del Plan, de carácter sectorial sin síntesis explícita, tiende a conducir por otra parte al tratamiento independiente de cada sector de problemas produciéndose aparentes contradicciones intersectoriales, como podría ser la adopción de medidas tendentes a la reducción del tráfico rodado, reduciendo la accesibilidad interzonal, sin que paralelamente se adopten medidas correctoras sobre la especialización del patrón espacial de distribución de usos, que es una de las causas generadoras de dicho tráfico.

A continuación se realiza una exposición de las líneas generales del Plan, problemas detectados en el Diagnóstico, Directrices y Objetivos, junto con una síntesis de la configuración territorial propuesta por el Plan.

Los problemas fundamentales detectados en el Diagnóstico son los siguientes:

- Escasez de recursos naturales, en especial hídricos, como factor limitativo del crecimiento
- Macrocefalia de la ciudad respecto al ámbito insular lo cual genera importantes desequilibrios territoriales
- Caracter segregado de la ciudad como resultado de su proceso de formación. El crecimiento de la ciudad, a partir del asentamiento original de tipología concéntrica propia de una ciudad amurallada, se ha desarrollado conforme a un esquema típico de coronas radioconcéntricas dependientes del área central, siendo las excepciones a este esquema las distorsiones producidas por los condicionantes de las barreras naturales, el mar al sur y la montaña al oeste, que ha dado lugar a desarrollos de tipo lineal. Este crecimiento se ha producido aceleradamente en las últimas décadas conduciendo a la consolidación de las tendencias de especialización en la distribución espacial de los usos inherentes al modelo, provocando la segregación entre las actividades y entre las características socioeconómicas de los asentamientos
- Este modelo provoca graves disfuncionalidades en el sistema de transportes, ocasionando un alto nivel de utilización del vehículo privado con la consecuencia de la creación de barreras en la circulación peatonal y la emisión de ruidos
- Debido a la inercia de las economías de escala en la ocupación especializada del espacio el modelo produce la existencia generalizada de déficits de equipamiento, sobre todo en zonas periféricas de especialización residencial

- Progresiva concentracion de actividades y terciarizacion de la zona del Casco Antiguo, reforzando la relacion de dependencia de las restantes zonas respecto a la zona central, lo cual provoca graves problemas de aparcamiento y ocasiona la degradacion morfologica y tipologica del Casco Antiguo
- Imagen de la ciudad rota y discontinua, especialmente en los bordes en contacto con el medio rural
- Degradacion progresiva del medio rural circundante, como consecuencia en especial de fenomenos de suburbanizacion
- Planeamiento anterior inadecuado y de caracter expansionista, cuyas acciones estructurantes basadas en el crecimiento han provocado la existencia de una extensa cantidad de suelo urbanizable en ejecucion que hipoteca las posibilidades reales de reorganizar armonicamente el crecimiento de la ciudad

Ante este conjunto de problemas el Plan establece las siguientes lineas basicas de actuacion o Directrices:

- Recuperar la ciudad como bien colectivo
- Garantizar el derecho a la ciudad mejorando la calidad de vida a traves de la resolucion de los problemas concretos e inmediatos, en especial los generados por los deficits de equipamiento e infraestructura
- Ordenar armonicamente el nuevo crecimiento respetando y protegiendo el medio natural

Concretandose estas Directrices en los Objetivos que se exponen a continuacion, con referencia a los problemas fundamentales detectados en el Diagnostico.

Recuperar la ciudad:

- Impedir la privatizacion de las playas y del litoral
- Articular la ciudad de modo descentralizado conectando los barrios entre si y propiciar la mezcla de usos en la trama urbana, evitando la concentracion de actividades y manteniendo el empleo industrial en su interior impidiendo los traslados especulativos de empresas, como medidas correctoras del caracter segregado de la ciudad actual
- Impedir la sustitucion morfologica y tipologica del patrimonio edificado favoreciendo su restauracion y rehabilitacion
- Revitalizar el Casco Antiguo como medida correctora de su degradacion

Garantizar el derecho a la ciudad:

- Propiciar medios de transporte alternativos al automovil privado, creando las condiciones para que el espacio urbano sea marco de la vida comunitaria cotidiana, como medida correctora de las disfuncionalidades del sistema de transportes
- Mantener el equipamiento existente impidiendo su transformacion especulativa y crear nuevos equipamientos para completar los existentes, especialmente en los barrios residenciales perifericos, como medidas correctoras del actual deficit dotacional

- Proteger el medio natural defendiendo sus recursos y regulando la edificación en suelo no urbanizable como medidas correctoras de la degradación del medio rural

Ordenar el nuevo crecimiento:

- Localizar el nuevo crecimiento sin rupturas, evitando vacíos y oquedades, como medida correctora de la discontinuidad de la imagen de la ciudad
- Regular la edificación de nueva planta ajustándose a la realidad existente, evitando la especulación y garantizando el justo reparto de cargas y beneficios
- Potenciar el protagonismo de la Administración Municipal a través de medios de gestión adecuados

La configuración territorial propuesta por el Plan se sintetiza en los siguientes elementos:

- Área Central revitalizada, potenciando el uso residencial y descentralizando los servicios administrativos en los barrios a nivel de sector, como acción estructurante
 - Avenidas con función de corredor de distribución del acceso al Área Central
 - Tejido urbano isotropo, con dotaciones y servicios distribuidos homogéneamente, apoyado en una malla viaria compuesta de viales radiales y tramos parciales de ronda transversal. Como acciones estructurantes dentro del tejido se proponen la cuña verde de Sa Riera, el Parque de las Estaciones y seis ejes cívico-comerciales apoyándose en la red viaria radial para converger sobre el Área Central
 - Vía de Cintura con función de corredor de distribución del acceso al tejido urbano interior y de barrera limitativa del crecimiento al este, como acción estructurante
 - Si bien la ciudad seguira siendo compacta en el interior de la Vía de Cintura, tendiendo a superar su actual fragmentación, el carácter compacto se evitara en el crecimiento de la ciudad tendiendo a un esquema tentacular con cuñas de espacios libres penetrando en el tejido urbano
 - Red interconectada de pequeños núcleos asentados de forma dispersa en el medio rural dotados del necesario nivel de equipamientos y servicios y en simbiosis con su medio circundante
 - Medio rural protegido conteniendo un mosaico de espacios de interés paisajístico, naturalístico o cultural
-
- Articular la relación ciudad-montaña al oeste a través de la acción estructurante del Parque de Bellver
 - Articular la relación ciudad-mar al sur apoyándose en el Paseo Marítimo y a través de las acciones estructurantes del Parc de Mar y de la recuperación de la playa de Can Pere Antoni
 - Revitalización de la Playa de Palma recuperando espacios libres sobre la costa y desviando el tráfico rodado del Paseo Marítimo, que adquiere un carácter ciclista y peatonal, a la zona posterior, en donde se rellenaran los vacíos de la trama con espacios turístico dotacionales, como acción estructurante

Estos Servicios técnicos estiman que el Plan contiene formalmente la justificación de la alternativa de planeamiento adoptada sin entrar en el examen de fondo o contenido por considerar que la misma es expresión de la voluntad política del Ayuntamiento actuando en el marco de su propia competencia. Estos Servicios Técnicos estiman sin embargo que sería necesaria, en favor de la claridad del rango normativo del Plan como marco de relación entre el administrado y la Administración, una mayor precisión en las determinaciones del Plan, en especial en los planos y en las fichas contenidas en los Anexos donde se han detectado algunos errores e indefiniciones.

03.03 VIABILIDAD DE LOS RECURSOS NATURALES

En el apartado 8.1 de la II parte de la Memoria se exponen las previsiones del Plan referentes a la viabilidad de los recursos hídricos, las cuales difieren ligeramente de las contenidas en la Información urbanística y en el documento de Diagnóstico, a partir de los siguientes datos de base:

- Pluviosidad media anual en el conjunto de las subcuencas del término municipal 316.160.000 m³
- Perdidas por escorrentía evaluadas en el 10% de la pluviosidad media anual 31.616.000 m³
- Acuíferos de difícil o costosa extracción, considerados como perdidas, evaluados en el 10% de la pluviosidad media anual 31.616.000 m³
- Perdidas por evapotranspiración evaluadas en base a las superficies dedicadas a cada tipo de cultivo y a los parámetros propios de cada tipo 191.552.000 m³
- Extracciones totales evaluadas en 34.400.000 m³ en el año 1981, de las cuales 26.885.000 m³ corresponden al consumo con un standard de 230 litros/habitante y día para una población de 320.000 habitantes
- Reutilización de aguas depuradas evaluada en 3.000.000 m³ anuales para 1981

Siendo el balance global de perdidas, extracciones y reutilización respecto a la pluviosidad media anual del orden del 94% para 1981, sin que en la documentación del Plan figure el cálculo correspondiente al año 1993 como horizonte de las previsiones demográficas del mismo.

Estos Servicios Técnicos estiman que la elección del término municipal, como ámbito territorial de las hipótesis de pluviosidad, no es correcta ya que el tema que nos ocupa excede dicho ámbito, debiendo ser planteado a nivel insular, considerando por esta causa suficiente para la justificación de las previsiones del Plan la remisión del mismo a los planes sectoriales de la compañía concesionaria del servicio de abastecimiento de agua, faltando en la documentación aportada los datos y previsiones básicas de explotación de esta última que sean en su caso asumidos por el Plan.

03.04 PROGNOSIS Y PREVISIONES

La falta de unidad existente entre las cuantificaciones contenidas en la Informacion Urbanistica, el documento de Diagnostico y los documentos del Plan aprobados provisionalmente, junto con la fragmentacion de los datos y la utilizacion de distintos tipos de unidades de referencia dificultan el analisis del Plan en el tema que nos ocupa.

En la presentacion de la Informacion Urbanistica se mencionan dos apartados, dedicados a Vivienda y evolucion de la construccion y a Analisis del proceso de Urbanizacion, sin que los mismos se encuentren en el indice de la documentacion remitida, considerandose que ambos apartados son fundamentales para el correcto establecimiento de las correspondientes previsiones del Plan.

Las estimaciones de crecimiento del Plan pueden calificarse de moderadas en su conjunto, estableciendose las siguientes hipotesis:

- Se adopta una tasa de crecimiento demografico interanual del 15 por mil, correspondiendo un 8 por mil al crecimiento vegetativo y un 7 por mil al migratorio, lo cual supone un incremento absoluto de poblacion de 42.960 habitantes durante los dos cuatrienios del Plan. Para ambas tasas se adoptan los valores minimos del periodo estadistico de referencia, siendo por lo tanto una hipotesis que considera como estable la situacion de crisis actual
- Se supone una oferta turistica estabilizada con pequeñas probabilidades de crecimiento
- Se supone constante la tasa de poblacion activa actual obteniendose la cuantificacion de 13.500 nuevos empleos por aplicacion de la misma al incremento de poblacion estimado

Con base en las hipotesis anteriores se dimensionan las necesidades debidas al nuevo crecimiento, las cuales se exponen a continuacion:

- Segun los calculos contenidos en el Avance del Plan, se estima el deficit actual de viviendas en 7.445 y en 15.576 las viviendas correspondientes a la absorcion del crecimiento demografico suponiendose la ocupacion de 6.000 viviendas de las 18.350 desocupadas actualmente, cuantificando en 17.021 las nuevas viviendas necesarias durante los dos cuatrienios del Plan. En la hipotesis de ocupacion de viviendas vacias no se explicita si en el establecimiento de la misma se ha considerado la posible utilizacion turistica del parque existente, cuya importancia cuantitativa se estima en 9.858 apartamentos. La Memoria del Plan fija, por remision a los calculos del Avance, las necesidades de vivienda en 17.000, como valor de base con amplio margen de maniobra
- De conformidad con la hipotesis de estabilizacion de la

oferta se fijan las necesidades del sector turístico en 100.000 m² de techo construido durante los dos cuatrienios del Plan

- Se fijan las necesidades de nueva superficie construida para uso industrial en 623.700 m², correspondiendo 472.500 m² al incremento de población activa con un standard de 35 m²/empleo y 151.000 m² al traslado de empresas existentes evaluado en un 5% de la superficie construida actual

Se exponen a continuación las previsiones del Plan respecto al las necesidades dimensionadas anteriormente:

- Con respecto a las necesidades de vivienda se prevén en el Plan 73.791 nuevas viviendas sobre las 1.587 hectáreas calificadas como residenciales en suelo urbano, suponiendo un parque resultante total de 186.492 viviendas en este tipo de suelo con un incremento del 65% y una densidad final de 117'5 viviendas/hectárea, que junto con las 12.693 nuevas viviendas sobre suelo urbanizable programado alcanzan una previsión total de 86.484 viviendas. En suelo urbanizable no programado se prevé una capacidad adicional de 4.142 viviendas
- Con respecto a las necesidades de oferta turística se prevé en el Plan un techo de 571.450 m² sobre suelo urbano y de 155.300 m² sobre suelo urbanizable programado alcanzando una previsión total de 726.750 m² construibles. En suelo urbanizable no programado se prevé una capacidad adicional de 203.700 m² de techo
- Con respecto a las necesidades de suelo industrial la Memoria hace una previsión global de 1.857.660 m² de techo sin especificar la clasificación del suelo donde se prevé su ubicación. Por datos parciales contenidos en la Memoria puede deducirse que se prevén 1.329.694 m² de techo en suelo urbano y 185.956 m² en suelo urbanizable programado lo cual supone una previsión total de 1.515.650 m² construibles. En suelo urbanizable no programado se prevé una capacidad adicional de 342.010 m² de techo

Estos Servicios Técnicos estiman que, sin prejuzgar la bondad de las cuantificaciones contenidas en la Memoria del Plan, existen aparentes contradicciones entre algunas de estas cuantificaciones y los datos deducibles de la Información urbanística del Plan. Concretamente para la capacidad de acogida del suelo urbano se citan las siguientes:

- Según la Información Urbanística se cuantifica en 117.847 el parque de viviendas actualmente existente con un techo construido de 12.653.520 m², deduciéndose un standard de 107'4 m²/vivienda, mientras que la Memoria prevé un parque total de 186.492 viviendas con un techo construido de 15.113.141 m² y un standard de 81'0 m²/vivienda, de las cuales 73.791 serían nuevas viviendas. Siendo la diferen-

cia de techos, entre propuesto y existente, de 2.459.621 m² y el standard global adoptado por el Plan de 132 m²/vivienda salvo zonas en que por no permitirse usos anexos descenderia a 100 m²/vivienda, el maximo numero de viviendas acogidas por la diferencia de techos seria de 24.596 en el caso de minimo standard. Es de suponer por otra parte que estas 73.791 nuevas viviendas se ubicarian sobre los 2.121.140 m² de solares vacantes en suelo urbano residencial, cuantificados por la Informacion urbanistica, lo cual supondria edificabilidades netas sobre la totalidad del suelo vacante del orden de 3'5 m²/m², siempre con el standard minimo de 100 m²/vivienda

- Segun la Informacion Urbanistica se cuantifica en 676.000 m² el suelo urbano vacante de uso industrial, lo cual supondria edificabilidades netas sobre la totalidad del suelo vacante del orden de 2 m²/m² para obtener los 1.329.694 m² de techo propuestos

En base a lo anteriormente expuesto estos Servicios Tecnicos estiman conveniente la inclusion en la Memoria de una exposicion conjunta y detallada de las previsiones del Plan para cada necesidad y categoria de suelo, asi como la justificacion del calculo de la capacidad de acogida del suelo urbano para estas necesidades dado el importante porcentaje de las mismas asignado a esta categoria de suelo.

03.05 CIRCUNSTANCIAS EN QUE PROCEDE LA REVISION DEL PLAN

El apartado 6.1 de la I parte de la Memoria se remite al articulo 8 de las Normas Urbanisticas a efectos de la definicion de las circunstancias en que procede la Revision del Plan.

Si bien el articulo 8 es inexistente, al pasar las Normas del articulo 7 al 9, el articulo 7 dedica especificamente su contenido a las circunstancias en las que en el Plan se prevee proceder a su Revision, que en sintesis son las siguientes:

- Aprobacion de un Plan de ambito supramunicipal, salvo que el Ayuntamiento acordara no proceder a la misma por considerarla innecesaria
- Desviacion de las previsiones de los niveles de dotacion de los sistemas generales
- Desviacion de las hipotesis de las magnitudes basicas del Plan
- Tramitacion de modificaciones sobre las determinaciones fundamentales del Plan
- Por acuerdo del Ayuntamiento

Estos Servicios Tecnicos estiman que deberia suprimirse la salvedad respecto a la circunstancia de la aprobacion de Planes de rango supramunicipal. Asimismo estiman conveniente que las dos circunstancias referentes a desviaciones respecto a las previsiones del Plan se refundan en una sola, la cual debera establecer los margenes de tolerancia admisibles

en las previsiones del Plan, según el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento, respecto a las variables que justifiquen la adopción de las determinaciones del Plan y en concreto las contenidas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento.

Con independencia de lo anterior estos Servicios Técnicos estiman que debería corregirse el error formal de numeración del articulado de las Normas y en su caso de la referencia de la Memoria a las mismas.

03.06 ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El único planeamiento de rango superior existente es el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973, con dificultades en su aplicación práctica al no existir la suficiente claridad respecto al alcance de la obligatoriedad del conjunto de sus determinaciones.

Hasta el momento, según los criterios de la Comisión Provincial de Urbanismo, la única determinación del Plan Provincial sobre la que no parecen existir dudas respecto a su carácter vinculante es la referente a la normativa de protección del paisaje.

El Plan explicita que se ha incluido en Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) suelo que en el Plan Provincial se calificaba como forestal, agrícola-ganadero y excedente, junto con algunos calificados como Paisaje Protegido y Paraje Preservado. Otras zonas agrícola-ganaderas se han incluido en la calificación de Agrícola Protegido (AP) y Agrícola Ganadero (AR), calificaciones estas algo menos restrictivas que las correspondientes determinaciones del Plan Provincial. Finalmente se suprime la posibilidad de desarrollos de baja densidad prevista por el Plan Provincial para el suelo excedente.

El Plan Provincial califica como Elementos Paisajísticos Singulares el Castillo de Bellver y las zonas de seguridad del Aeropuerto, que el Plan califica como Parque Urbano y como Agrícola Ganadero (AR) o Agrícola Protegido (AP) respectivamente, siendo más permisivo en sus determinaciones que las correspondientes del Plan Provincial.

Como Paisajes Preservados están calificadas en el Plan Provincial las cumbres de más de 500 metros y la isla de Cabrera, que el Plan califica de zona Forestal (F) e Interés Natural (IN) siendo sus medidas de protección análogas a las del Plan Provincial.

Como Paisaje Protegido califica el Plan Provincial la zona montañosa que el Plan califica como zona Forestal (F) o de Interés Natural (IN) siendo sus medidas de protección análogas a las del Plan Provincial.

Estos Servicios Técnicos estiman que el Plan debe adecuar los niveles de protección en el previstos a los establecidos por el Plan Provincial.

03.07 REGIMEN JURIDICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La Memoria del Plan unicamente contiene unos criterios generales sobre el tratamiento aplicable al territorio con planeamiento aprobado con anterioridad, sin precisiones individualizadas sobre el mismo.

Solicitada documentacion complementaria, el Ayuntamiento remitió en su día un plano de localizacion del planeamiento aprobado con anterioridad junto con un listado de los mismos segun su nivel de ejecucion en el momento de la aprobacion inicial del Plan.

En el listado remitido falta por establecer el nivel de ejecucion de varios Planes Parciales grafiados en el plano. Asi mismo no figuran incluidos ni en el listado ni en el plano varios Planes parciales que sin embargo figuraban en la documentacion sobre regimen transitorio de la Aprobacion Inicial o bien que figuran en la lista de actuaciones en Suelo Urbanizable No Programado o en la de Actuaciones en Suelo Urbano.

Estos Servicios Tecnicos estiman debe completarse la Memoria del Plan con la relacion de la totalidad del planeamiento vigente con anterioridad, expresando y justificando el regimen juridico establecido para cada uno de los mismos, determinacion que debera tener en consideracion lo establecido en las Disposiciones Transitorias 2ª y 3ª de la Ley del Suelo. En concreto debera estudiarse la situacion del planeamiento aprobado con anterioridad a la vigencia de la Ley del Suelo de 1975 en el momento de la entrada en vigor de la misma y expresar el aprovechamiento asignado por cada Plan Parcial, definitivamente aprobado, al territorio por el ordenado a efectos de su concordancia o no con el aprovechamiento asignado por el Plan General.

04.01 CLASIFICACION DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES

El Plan responde en su estrategia de clasificacion a la explicita intencionalidad de su caracter intervencionista sobre la ciudad existente y la consideracion del suelo urbano como elemento fundamental en la absorcion del crecimiento frente al suelo urbanizable. Las lineas basicas de esta estrategia son las siguientes:

- Delimitacion detallada con caracter restrictivo del suelo urbano, tendente a la exclusion del suelo de borde no consolidado por la edificación. Esta característica conduce a un cierto preciosismo en el diseño del borde urbano, operando a nivel de parcela con frecuentes quiebros de pequeña magnitud y sin justificaciones aparentes de las decisiones de inclusion/exclusion de parcelas. El exceso de detalle conduce a veces a aparentes incoherencias como la exclusion de la bolsa de suelo no urbanizable incluida en el parque de Bellver o el tratamiento de espacios reiduales en el proceso de delimitacion de la Via de Cintura y la Autopista de Levante

- Reducida dimension del suelo urbanizable programado frente al suelo urbano como resultado de la hipotesis de estabilizacion del crecimiento y de la asignacion prioritaria a este ultimo del papel de contenedor del nuevo crecimiento por un proceso de compactacion. Los sectores clasificados son en general resultado de la existencia de planeamiento anterior comprometido
- Utilizacion del suelo urbanizable no programado para la ubicacion de propuestas de sectores completos de sistemas generales. Los sectores clasificados, con excepcion de los anteriores, son en general el resultado de la existencia de planeamiento anterior comprometido
- Clasificacion como suelo no urbanizable de conjuntos de parcelaciones existentes, parcelas muy regulares y de pequeña extension consolidadas frecuentemente por edificacion, evitando a traves de una mayor permisividad urbanistica su inclusion en la categoria de suelo urbanizable

El resultado de esta estrategia resalta la imagen del suelo urbano como negativo del suelo no urbanizable, si bien los bordes de esta imagen presentan roturas y discontinuidades adquiriendo a veces un caracter difuso, consecuencia de la atomizacion del detalle durante el proceso de delimitacion.

El suelo urbano se compone fundamentalmente de los siguientes elementos:

- Un area compacta y de caracter concentrico, interior a la Via de Cintura, salpicada por un mosaico de bolsas de suelo urbanizable y alguna de suelo no urbanizable
- Los desarrollos lineales apoyados sobre la barrera natural de la costa, con caracter de continuidad respecto al area compacta anterior en San Agustin y Cala Mayor al oeste y de discontinuidad en la Playa de Palma al este
- Una corona de nucleos de cierta entidad, pero aislados entre si, que se apoyan en el borde exterior de la Via de Cintura y entre los que se incluye la practica totalidad del suelo urbano industrial en los poligonos de Can Valero y Son Castello
- Una corona de nucleos de caracter extensivo y de pequeña entidad dispuestos en forma de arco al noroeste
- Un conjunto disperso de nucleos en el Pla de Levante, destacando por su extension el sector del Aeropuerto

El suelo urbanizable programado se compone fundamentalmente de los siguientes elementos:

- Una primera corona de sectores inmersos o yuxtapuestos al suelo urbano interior a la Via de Cintura
- Una segunda corona de sectores apoyados en los nucleos aislados situados en el exterior de la Via de Cintura
- Algunos sectores inmersos o yuxtapuestos al suelo urbano lineal de la Playa de Palma
- Algunos sectores aislados totalmente del suelo urbano como es el caso de Puntiro y Son Gual al este

El suelo urbanizable no programado se compone fundamentalmente de los siguientes elementos:

- Un conjunto lineal de sectores apoyados en la Via de Cintura al noroeste

- Un conjunto lineal de sectores apoyados a lo largo de la zona posterior del suelo urbano de la Playa de Palma
- Algunos sectores aislados totalmente del suelo urbano como es el caso de la Universidad al norte y de Campsa al este

A continuacion se exponen los valores cuantitativos de las categorias de suelo clasificadas por el Plan, segun sus usos globales:

	SU	SUP	SUNP	SNU	
Residencial	1.587	473	479		2.539
Deportivo	121				121
Espacios libres	201			58	259
Dotacional/Terciario	419	87	88	24	616
Industrial	356	62	63		481
Zonas Especiales	162			63	225
Infraestructuras	95			97	192
Viarío y otros	1.120				1.120
Medio rural				15.889	15.889
	4.061	622	630	16.131	21.444

En la documentacion aportada no figura el cuadro resumen de superficies asignadas a cada tipo y categoria de suelo segun establece el articulo 19 del Reglamento de Planeamiento, por lo que no es posible realizar un analisis en profundidad de la distribucion de usos e intensidades en suelo urbano.

En la documentacion grafica se han observado frecuentes disparidades referentes a la delimitacion del suelo, asi como algunas faltas de trama y de rotulacion identificatoria.

En contraste con el elevado grado de detalle en la delimitacion del suelo urbano, antes comentado, los sistemas generales quedan inconcretos en el conjunto de la documentacion del Plan. En los planos B2 de estructura organica del territorio no existe un sistema de identificacion que permita reconocer los elementos integrantes de los sistemas generales. Si bien en el apartado 9.1 de la II parte de la Memoria se indica que la delimitacion de los sistemas generales se contiene en los planos B citados, C de ordenacion detallada del suelo urbanizable y no urbanizable y D de ordenacion detallada del suelo urbano, esta delimitacion unicamente se encuentra en los planos C sin que en bastantes casos sea coincidente con la restante documentacion del Plan, en concreto con las fichas de Equipamiento y las de Actuaciones. En el mencionado apartado de la Memoria se menciona asimismo que anexo al correspondiente capitulo se recoge un listado de todos los elementos calificados como sistema general sin que tal listado figure como anexo al citado capitulo.

Los sistemas de referencia para la identificacion de Equipamientos y Actuaciones no son coincidentes, lo cual unido a que la delimitacion de los sistemas generales unicamente se contiene en planos de detalle y a la ausencia de un listado de sus elementos que permitiese salvar las dudas que surgen por las disparidades entre la documentacion del Plan, conduce a que la apreciacion conjunta de los sistemas generales definidos por el Plan sea confusa y dificil cuando no impo-

sible. Considerando que los sistemas generales son los elementos vertebrantes de la ocupacion urbanistica del territorio, analoga consecuencia se obtiene con respecto a la configuracion de la estructura organica del mismo y su desarrollo previsto.

Estos Servicios Tecnicos estiman que el Plan deberia contener la expresion de las superficies asignadas a cada tipo y categoria en que se divide el suelo segun el articulo 19 del Reglamento de Planeamiento.

Estos Servicios Tecnicos estiman tambien necesario, con independencia de las procedentes correcciones de los errores formales contenidos en la documentacion, la inclusion en el Plan de una concreta definicion de los sistemas generales conforme con las prescripciones de los articulos 39 y 41 de Reglamento de Planeamiento.

En relacion con lo expuesto en el apartado 9.3 de la II parte de la Memoria, referente a la ordenacion de los sistemas generales en suelo urbanizable a traves del Plan Parcial correspondiente, estos Servicios Tecnicos estiman que la asignacion de sistemas generales prevista para los Planes Parciales en el articulo 20 de las Normas es contraria al articulo 25 del Reglamento de Planeamiento, siendo el Plan General el rango normativo especifico para el establecimiento de los mismos. Asimismo estos Servicios Tecnicos estiman conveniente una mayor precisios en la redaccion del articulo 21 de las Normas, sobre el Estudio Economico Financiero de los Planes Parciales, en el sentido de explicitar que la asuncion de la financiacion de las obras por los sectores publico o privado se refiere en concreto a las correspondientes en su caso a los sistemas generales, conforme al articulo 63 del Reglamento de Planeamiento con las limitaciones establecidas por el articulo 122 de la Ley del Suelo.

En relacion asimismo con lo expuesto en el mencionado apartado de la Memoria referente a la posibilidad de utilizar la tecnica reparcelatoria para la ejecucion de los sistemas generales ordenados directamente por el Plan en suelo urbano, estos Servicios Tecnicos estiman que la aplicacion de esta tecnica en este caso concreto es contraria a los articulos 97 de la Ley del Suelo y 71 y 72 del Reglamento de Gestion dado el ambito general, por definicion, de los beneficios derivados de la ejecucion de los sistemas generales.

Estos Servicios Tecnicos estiman asimismo incorrecta la expresion sin afeccion como sistema general a los efectos que procedan, contenida en el mismo apartado al exponer el alcance normativo de las fichas de equipamiento propuesto incluidas en el Anexo 2 de la Memoria. Las fichas de equipamiento propuesto adolecen por otra parte con frecuencia de indefiniciones o ambigüedades en sus datos, que seria conveniente corregir.

Finalmente estos Servicios Tecnicos estiman conveniente la concreccion de la correlacion existente entre las referencias documentales utilizadas por el Plan en sus diversos documentos, para posibilitar la adecuada comprension de los mismos.

04.02 SISTEMA DE COMUNICACIONES

No se define con claridad en la documentación aportada los elementos considerados estructurantes que integran el sistema general de comunicaciones. En la parte IV de la Memoria y con carácter informativo y propositivo, mas que determinativo, se hace una exposición sobre los siguientes elementos que en su caso cabria suponer integrantes del sistema general de red viaria:

- Via de Cintura
- Ronda Urbana
- Penetracion Sa Riera
- Camino de Jesus
- Nuevos accesos al poligono industrial de Son Castello
- Autovia de Levante

Como instalaciones especiales anexas al sistema general de comunicaciones el Plan califica el Puerto, el Aeropuerto y la Estacion de Ferrocarriles, esta ultima dentro del Plan Especial del Parque de las Estaciones, no calificando la nueva estacion central de autobuses propuesta.

Estos Servicios Tecnicos estiman necesario que el Plan defina los Sistemas Generales conforme a lo establecido en los articulos 19,25 y 39 del Reglamento de Planeamiento.

04.03 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

No existe, con carácter general, en el Plan una delimitacion clara entre las dotaciones a nivel de sector y las dotaciones a nivel de ciudad, integrantes estas ultimas de los correspondientes sistemas generales por lo que es dificil la definicion del contenido y estructura de estos ultimos.

Los Anexos a la Memoria contienen unas fichas de equipamiento existente y propuesto, cuyo contenido es en algunos casos confuso y en otros no coincidente con la documentación grafica del Plan o las correspondientes fichas de Actuaciones en suelo urbano o urbanizable. El carácter de propuesta de algunas de las determinaciones hace por otra parte que estas contengan en algunos casos cierto grado de indefinición.

Existen algunos casos en que elementos calificados como sistema general tienen canalizado su mecanismo de gestión, para la obtención del suelo necesario, a través de Unidades de Actuación de carácter local como es el caso de la ampliación del Parque de Bellver, la ampliación de Emaya junto al polígono de Son Castello y el espacio libre de Ses Fontanelles.

En el apartado 5.11 de la II parte de la Memoria se cuantifica de forma global el sistema general de espacios libres fijando su extensión total en 2.896.422 m², siendo 1.171.322 m² existentes y 1.725.210 m² propuestos, obteniendo un estándar de 7 m²/habitante al final de los dos cuatrienios del Plan y de 4'65 m²/habitante al final del primer cuatrienio suponiendo la ejecución del 31% de la superficie propuesta.

La cuantificación contenida en el apartado citado no es coincidente con la expuesta en el apartado 5.5 de la II parte de la Memoria, en el que además se definen como elementos del sistema general de espacios libres algunos que no figuran identificados como tales en la documentación gráfica del Plan. En este último apartado se consideran elementos del sistema general de espacios libres los siguientes:

- Como existentes el Parque de Bellver, Sa Faixina y S'Hort del Rei con una superficie total de 1.171.322 m²
- Como propuestos el Parque del Polígono de Levante, el Parque de las Estaciones, el Parque de Sa Riera y el Parque del Mar entre otros con superficie total de 1.415.545 m²

Estos Servicios Técnicos consideran necesaria su definición en el Plan conforme a lo establecido en los artículos 19, 25 y 39 del Reglamento de Planeamiento. Además se deberá expresar individualizadamente cada elemento del sistema general con su superficie a efectos de la comprobación de lo establecido en los artículos 19 y 25 del Reglamento de Planeamiento. Estos elementos se definirán asimismo en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero conforme a los artículos 41 y 42 del Reglamento de Planeamiento a efectos de lo establecido en el artículo 25 de dicho Reglamento.

04.04 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Es también aplicable en este apartado lo expuesto en el anterior, sobre la delimitación y definición de los elementos integrantes de los sistemas generales.

En los apartados 5.4 a 5.10 de la II parte de la Memoria se contemplan, calificados como sistema general salvo expresión en contrario, los siguientes elementos:

- En equipamiento docente la Universidad y su ampliación junto con dos Institutos de Enseñanza Media en Camp Redo y Son Ferragut, si bien en este último caso la calificación no está clara en la ficha del sector correspondiente. Del equipamiento existente el Instituto integrado en la cuña verde de Sa Riera
- En equipamiento deportivo se contempla un apartado dedicado a grandes complejos deportivos, encontrándose en algunos casos calificados como sistema general en las fichas correspondientes. En este apartado se citan las propuestas de ampliación del polideportivo municipal, la ampliación de la zona deportiva de San Fernando en Camp Redo y las actuaciones en el Molinar y Es Rafal aparte de una serie de actuaciones en suelo urbanizable no programado como son las dotaciones a lo largo de la Via de Cintura, la zona deportiva de Es Fusteret, el Molinar y otras. Del equipamiento existente el estadio Luis Sitjar y otras instalaciones análogas existentes
- En equipamiento sanitario-asistencial se propone, con carácter de sugerencia, la ubicación de equipamiento hospitalario en el Plan Especial de la zona de Camp Redo y en la salida de la carretera de Manacor, no estando calificadas en la documentación gráfica las actuales instalaciones de la Seguridad Social en Son Dureta

- En equipamiento socio-cultural se preveen 10 centros de sector cuya calificacion esta especificada en algunos casos en las fichas correspondientes como es el caso de Son Piza
- En equipamiento de abastecimiento se propone la ampliacion de Mercapalma en Coll d'en Rabassa y la creacion de varios mercados, que a veces tienen caracter mixto con la inclusion de un centro de sector. Los Hiper y algunos mercados actualmente existentes no figuran calificados en la documentacion grafica
- En equipamiento de servicios de seguridad el parque central de bomberos previsto en la zona de servicios Levante

Ademas del equipamiento anteriormente expuesto se califica como sistema general el cementerio de Ca l'Ardiaca y su ampliacion asi como las instalaciones militares de Son Suredetta y Puntiro.

Estos Servicios Tecnicos consideran necesaria su definicion en el Plan conforme a lo establecido en los articulos 19,25 y 39 del Reglamento de Planeamiento. Estos elementos se definiran asimismo en el Programa de Actuacion y Estudio Economico Financiero conforme a los articulos 41 y 42 del Reglamento de Planeamiento a efectos de lo establecido en el artículo 25 de dicho Reglamento.

04.05 INFRAESTRUCTURAS BASICAS E INSTALACIONES ESPECIALES

El Plan incluye normalmente dentro de los sistemas generales las instalaciones correspondientes a las infraestructuras basicas existentes o propuestas exponiendose a continuacion un resumen de las mismas:

- En la infraestructura de abastecimiento de agua se incluye las actuales instalaciones de Emaya, depositos y otras, asi como la ampliacion prevista junto al poligono Son Castello. Respecto a la red de distribucion, despues de reconocer como problema grave el actual nivel de perdidas evaluado en un 40%, propone la mejora de la red mediante revision y sustitucion de elementos de la misma. Tambien propone el Plan dotar de este servicio a todas las zonas incluidas en suelo urbano o urbanizable, sin que en los planos correspondientes figure la conexion a la red de los sectores de Son Vida, Puntiro y Son Gual
- En la infraestructura de saneamiento se incluyen las actuales instalaciones de Emaya, depuradoras y otras. Respecto a la red el Plan propone la instalacion de instalaciones impulsoras en Pelaires, Can Barbara y San Agustin y su conexion a la depuradora numero 2, dentro de la segunda fase del Plan de Saneamiento Integral de la Bahia de Palma. Tambien propone el Plan dotar de sistema de evacuacion separativo a aquellas zonas que no lo posean y dotar de este servicio a todas las zonas incluidas en suelo urbano o urbanizable, sin que en los planos correspondientes figure la conexion a la red de los sectores de Son Vida, Puntiro y Son Gual.

- En la infraestructura de abastecimiento de energia electrica considera poco adecuada la actual ubicacion de la central termica de San Juan de Dios, incluyendo en los sistemas generales un sector de suelo urbanizable no programado en Cas Tesorer para la ejecucion por Gesa de instalaciones de produccion y almacenamiento de energia y productos energeticos. Respecto a la red propone el sistema subterraneo en el interior de las areas urbanas consolidadas
- En la infraestructura de abastecimiento de gas se remite a los planes de la Compañia concesionaria
- En recogida y tratamiento de residuos solidos el Plan incluye el actual vertedero de Son Reus, sugiriendo la realizacion de una segunda planta de tratamiento a nivel supramunicipal. Tambien prevee el vertido controlado de residuos no contaminantes para el relleno de canteras con el fin de su recuperacion
- Finalmente el Plan incluye los actuales depositos de Campsa en Porto Pi, dentro del Puerto, asi como un sector de suelo urbanizable no programado para instalaciones de Campsa

Estos Servicios Tecnicos estiman que el Plan deberia justificar la no conexion a las redes de infraestructuras basicas de las zonas y sectores aislados de las mismas. Asimismo estiman seria conveniente, en favor de la viabilidad practica de las previsiones del Plan, una mayor aproximacion entre estas y los planes sectoriales correspondientes.

Estos Servicios Tecnicos estiman que, de conformidad con lo expuesto en el presente informe, deben subsanarse las deficiencias siguientes:

Correccion de errores formales y materiales en la documentacion aportada. En la documentacion grafica la falta de coincidencia entre planos en las delimitaciones de categorias y tipos de suelo junto con las ausencias de trama o de identificaciones de referencia. En la Memoria las disparidades entre las diversas cuantificaciones numericas en ella contenidas. En las fichas de equipamiento de los Anexos de la Memoria completar las indefiniciones y revisar las duplicidades, debiendo incluir en las mismas la referencia del sector o unidad de actuacion en que se ubica el equipamiento en ellas descrito. Revision con los mismos criterios anteriores de las fichas de sectores y unidades de actuacion de los Anexos a las Normas.

Inclusion en la Memoria de una exposicion conjunta y detallada de las previsiones del Plan para las necesidades estimadas por el mismo, diferenciando las capacidades de acogida del suelo para estas necesidades segun sus categorias y tipos, con justificacion concreta de la capacidad de acogida en la categoria de suelo urbano, especificando la cuantia existente de suelo calificado vacante para cada tipo en que esta se divida.

Suprimir en el articulo 7 de las Normas la salvedad de la estimacion discrecional por el Ayuntamiento de la necesidad de la revision del Plan para su adecuacion al planeamiento

de rango superior. En el mismo artículo refundir en una sola las dos determinaciones referentes a desviaciones de las previsiones del Plan, respecto a niveles de dotación y magnitudes básicas, la cual deberá establecer los márgenes de tolerancia admisibles en las desviaciones de las previsiones del Plan, conforme al artículo 28 del Reglamento de Planeamiento, respecto de las variables que han justificado la adopción de las determinaciones del Plan, debiendo contemplarse como mínimo las contenidas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento. Corregir asimismo el error formal en la numeración del articulado de las Normas y en su caso la referencia contenida en la Memoria respecto a las mismas.

Adecuar los niveles de protección previstos en el Plan a los establecidos en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares, expresando la correspondencia entre las categorías y tipos en que se divide el suelo en el Plan y la delimitación del Plan Provincial.

Inclusión en la Memoria de un apartado conteniendo la relación de la totalidad del planeamiento vigente con anterioridad a la Revisión del Plan, expresando y justificando el régimen jurídico establecido para cada uno de los mismos, determinación que deberá tener en consideración lo establecido en las disposiciones transitorias 2ª y 3ª de la Ley del Suelo. En concreto deberá estudiarse la situación del planeamiento aprobado con anterioridad a la vigencia de la Ley del Suelo de 1975 en el momento de la entrada en vigor de la misma y expresar el aprovechamiento asignado por cada Plan Parcial definitivamente aprobado al territorio por el ordenado a efectos de su concordancia o no con el aprovechamiento asignado por el Plan General

Inclusión en la Memoria del cuadro de superficies para cada categoría y tipo en que se divide el suelo conforme al artículo 19 del Reglamento de Planeamiento.

Corregir el cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado considerando la inclusión en cada cuatrienio de sectores completos. A este respecto se debe señalar que al realizarse el reparto de cargas y beneficios por referencia del aprovechamiento medio del sector respecto al de la totalidad del Plan en el cuatrienio existe la posibilidad, si se efectuase la división de un mismo sector entre los dos cuatrienios, de que siendo distinto el aprovechamiento medio entre ambos cuatrienios, por establecerlo así la propia estrategia del Plan o como resultado de la revisión del Programa de Actuación, se de la circunstancia de un desigual reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de un mismo sector, siendo esta hipótesis por otra parte contraria a la aplicación de los artículos 48 del Reglamento de gestión y 159 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo se deberá suprimir de la Memoria y las Normas las referencias a Planes Parciales en sectores divididos entre los dos cuatrienios, siendo el Plan de Etapas del propio Plan Parcial el instrumento adecuado para la programación dentro del ámbito del sector conforme al artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.

El aprovechamiento medio fijado por el Plan General, según el artículo 30 con la mecánica del artículo 31 del Reglamen-

to de Planeamiento, no puede considerarse meramente indicativo sino con caracter de referencia normativa para la fijacion objetiva de derechos y obligaciones derivadas del planeamiento e incluso como base de valoracion a los efectos del articulo 105 de la Ley del Suelo, por lo que deberan suprimirse de la Memoria y las Normas las referencias a posteriores mediciones para su fijacion, considerando que la realizacion material de dicha medicion ha de ser una actividad propia de la formulacion del Plan General para la fijacion de sus determinaciones.

Concretar en el Plan la definicion de los sistemas generales conforme a lo establecido en los articulos 19,25,39,41 y 42 del Reglamento de Planeamiento. Los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario se incluiran en el Programa de Actuacion y en el Estudio Economico Financiero a efectos de lo establecido en el articulo 25 del Reglamento de Planeamiento, expresandose en el caso de los espacios libres la relacion individualizada de sus superficies a efectos de lo establecido en los articulos 19 y 25 del Reglamento de Planeamiento.

Suprimir del articulo 20 de las Normas la posibilidad de asignacion de sistemas generales a traves del Plan Parcial siendo el Plan General el rango normativo especifico para esta asignacion segun el articulo 25 del Reglamento de Planeamiento.

Precisar la redaccion del articulo 21 de las Normas, sobre Estudio Economico Financiero de los Planes Parciales, explicitando el contenido del articulo 63 del Reglamento de Planeamiento, en lo referente a financiacion de las obras correspondientes a los sistemas generales.

En el Anexo a las Normas, sobre Actuaciones en Suelo Urbano, deben suprimirse aquellas actuaciones que incluyan la cesion de sistemas generales por ser dicha cesion contraria a los articulos 97 de la Ley del Suelo y 71 y 72 del Reglamento de Gestion dado el ambito general, por definicion, de los beneficios derivados de la ejecucion de los sistemas generales.

Justificar la no conexion a las redes de infraestructuras basicas de las zonas y sectores aislados de las mismas.**

La Ponencia Técnica acuerda proponer a la C.P.U. /
lo siguiente: -----

1.- Corrección de errores formales y materiales en la documentación aportada mediante la comprobación integral de la misma, dada la cuantía de los mismos. -----

la) Deberá adaptarse la documentación gráfica a la de mayor concreción comprobando la falta de coincidencia entre delimitaciones en la clasificación y calificación del suelo y las ausencias de trama o de referencias de identificación. -----

lb) Deberán comprobarse las disparidades entre las diversas /
cuantificaciones numéricas contenidas en la memoria. -----

lc) Deberán comprobarse las fichas de equipamiento contenidas
en los Anexos de la Memoria, completando las indefiniciones /
y corrigiendo las duplicidades. -----

ld) Con el mismo criterio anterior, deberán revisarse las fi--
chas de actuaciones contenidas en los Anexos a las Normas. ---

2.- Inclusión en la Memoria de una exposición conjunta y deta--
llada de las previsiones del Plan para las necesidades estima--
das por el mismo, diferenciando las capacidades de acogida del
suelo para estas necesidades según sus categorías y tipos, con
justificación concreta de la capacidad de acogida en suelo ur--
bano, especificando la ubicación y cuantía de suelo vacante //
existente, según la normativa contenida en Plan, para cada ti--
po en que esta categoría de suelo se divida. -----

3.- El apartado 2A del artículo 7 de las Normas, deberá ajustarse
al artículo 156 del R.P. -----

4.- Los apartados del artículo 7 de las Normas referentes a las
desviaciones de las Previsiones del Plan, deberán establecer /
los márgenes de tolerancia admisibles en las desviaciones de /
las previsiones del Plan, conforme al art. 28 R.P., respecto /
a las variables que han justificado la adopción de las determi--
naciones del Plan, debiendo contemplarse como mínimo las conte--
nidas en el art. 19 R.P. -----

5.- Corrección del error formal en la numeración de las Normas,
inexistencia del art. 8, y en su caso la referencia contenida
en la Memoria respecto del mismo, respecto a las condiciones //
de revisión del Plan. -----

6.- Adecuar, en aquellos casos que fuere inferior, el nivel de
protección previsto por el Plan a los establecidos por el Plan
Provincial de Ordenación de Baleares, expresando la correspon--
dencia entre las categorías y tipos en que el Plan divide el /
suelo y la delimitación del Plan Provincial y justificando los
casos de elementos Paisajísticos Singulares definidos en el //
Plan Provincial. Bellver y Zona de Protección del Aeropuerto. -

7.- Inclusión en la Memoria de un apartado conteniendo la rela--
ción de la totalidad del planeamiento vigente con anterioridad
a la revisión del Plan, expresando y justificando el régimen /
jurídico establecido para cada uno de los mismos, conforme al
artículo 19 del R.P., determinación que deberá tener en consi--
deración lo establecido en las disposiciones transitorias se--
gunda y tercera de la Ley del Suelo. En concreto deberá estu--
diarse la situación del planeamiento aprobado con anterioridad
a la vigencia de la Ley del Suelo de 1975, en el momento de la
entrada en vigor de la misma, expresando el aprovechamiento /
asignado por cada Plan Parcial definitivamente aprobado al te--
rritorio por él ordenado, a efectos de su concordancia o no //
con el aprovechamiento asignado por el Plan General. -----

ESTRUCTURA GENERAL ORGANICA.-

- 1.- Inclusión en la Memoria del cuadro de superficies por cada categoría y tipo en que se divida el suelo conforme al art. 19 del R.P.. -----
- 2.- Concretar en el Plan la definición de los sistemas generales, conforme a lo establecido en los arts. 19,25,39,41 y 42 / del R.P., diferenciando entre sí los elementos integrantes de cada sistema. Los sistemas de espacios libres y equipamiento / comunitario se incluirán en el Programa de Actuación y en el / Estudio Económico Financiero a efectos de lo establecido en el art. 25 R.P., expresándose en el caso de los espacios libres / la relación individualizada de sus superficies a efectos de lo establecido en los arts. 19 y 25 R.P.. -----
- 3.- Corregir la redacción del art. 20 de las Normas, en el sentido de que los P.P. incluirán en su caso los Sistemas Generales establecidos por el Plan General. -----
- 4.- Precisar la redacción del art. 21 de las Normas, sobre Estudio Económico Financiero de los Planes Parciales, explicitando el contenido del art. 63 R.P., en lo referente a la financiación de las obras correspondiente a los sistemas generales. ---
- 5.- En el Anexo a las Normas, sobre actuaciones en suelo urbano, deben corregirse aquellas actuaciones que incluyan la cesión / de Sistemas Generales por ser dicha cesión contraria a los art. 97 L.S., y 71, 72 R.G., dado el ámbito general, por definición de los beneficios derivados de la ejecución de los Sistemas Generales. -----
- 6.- Justificar la no conexión a las redes de infraestructura básicas de las zonas y sectores aislados de las mismas. -----

SUELO URBANO.-

El Sr. Bonilla Villalonga, da lectura al informe técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"El P.G. califica como suelo urbano un total de 4.061 Has. lo / que supone un 19% de la superficie total del T.M.= La distribución territorial del mismo es la siguiente: La inmensa mayoría del casco de Palma interior a la vía de cintura, y además, tomando como referencia dichocasco: a) Los Núcleos dispersos de: Son Vida al Oeste; Son Roca, Establiments, Son Espanyol, Sa / Granja, Son Sardina, Ca'n Moreno y Secar de la Real al Norte.- Son Ferriol, Hostalets, Es Putxet, Casablanca, Sant Jordi, S'Aranjasa y Es Pitlarí al Este.= b) Los núcleos anexos al casco de Palma pero exteriores a la vía de cintura de: Génova, La Vileta, Son Rapinya, Polígonos Industriales de Ca'n Valero y Son Castelló y S'Indiotería.= c) Por último, los núcleos que conforman el continuo urbano de la Playa de Palma: El Molinar, Coll / de'n Rebassa, Ca'n Pastilla, Las Maravillas y S'Arenal-Ses Cadenas, al Sur de la Autopista de Levante y al Norte de dicha /

vía, y destinados a usos de sistemas generales los sectores de Mercapalma y el Aeropuerto.= La asignación por usos del / total de superficie calificada como S.U. es la siguiente, en orden decreciente de magnitudes: Residencial, 1.587 Has.; Vía rio y otros, 1.120 Has.; Dotacional y terciario, 419 Has.; / Industrial, 356 Has.; Espacios libres, 201 Has.; Zonas especiales, 162 Has.; Deportivo, 121 Has.; Infraestructuras, 95 Has..= Según la Memoria del P.G. la superficie residencial ca lificada como S.U. supone un techo de posible edificación de 73.791 nuevas viviendas que sumadas a las 18.830 actualmente existentes y vacías y a las 94.170 ocupadas suponen un total de 186.341 viviendas como techo de capacidad del S.U. califi- cado, lo que, aplicando el standart de 3'3 hab/vvda. que uti- liza el P.G. se traduciría en 615.427 hab. posibles.= En gene- ral, la delimitación del suelo urbano que constituye el casco de Palma, se ajusta bastante al tejido urbano consolidado, ca lificándose los espacios intersticiales vacíos, al interior de la vía de cintura como S.U.P.. Unicamente quedan dos gran- des áreas interiores a dicha vía y al N. y S. del ámbito de / Sa Taulera como S.N.U. de interés paisajístico.= En los nú- cleos dispersos, clasificados como S.U. la delimitación es / más problemática, excluyéndose zonas edificadas en el borde / del S.U. siendo ejemplo de ello: Génova, (Existe un error ade más en el plano 1:10.000) / Al Sur de Establiments Vell (Plano E.8) / En la Ctra. de Sóller y al Sur de la calle Rosa Canals en Son Sardina donde además hay edificaciones divididas en // S.U. / S.N.U. al igual que en S'Indiotería/ en el Molinar en los límites con los S.U.N.P. de Son Bordoy y Son Parera/. En / Casablanca se dejan fuera un conjunto de edificaciones en el / cruce de las Carreteras Manacor y Sant Jordi.- Por el contrario, se incluyen suelos poco consolidados, siendo los más significa- tivos los incluidos en el S.U. de Establiments Nou, en un gra- do de urbanización además totalmente insuficiente y los inclui- dos en ciertas áreas de Son Espanyol, con las mismas caracte- rísticas.= Actuaciones.= El P.G. delimita un totalde 8 áreas / a desarrollar mediante PERI que suponen aproximadamente unas / 110 Has. de suelo calificado. Además se delimitan 223 actuacio- nes (unidades o polígonos) que sufren en su corrjunto unas 307 Has. de terreno calificado afectado.- Por último se delimitan 2 áreas que habrán de ser objeto de Plan Especial: Puerto y Ae- ropuerto, que con sus 60 y 630 Has. respectivamente, suponen / un total aproximado de 690 Has. afectadas. Así pues, 1110 Has., aproximadamente el 25% del suelo urbano calificado, habrá de / ser objeto de actuaciones sectoriales cuyas características se analizarán a continuación.= ACTUACIONES EN SUELO URBANO / PERI.- El P.G. prevee el desarrollo de un total de 8 Planes Especia- lesde reforma Interior en suelo urbano fuera de la Areas de // Centro Histórico yPaseo Marítimo, son las siguientes: Es Jon- quet, Establiments, Parque de las Estaciones, Sa Riera (Falsa Verde), Son Fló, Camí de'n Mayol, Son Ametler y Ca'n Domenge.- En aplicación del art. 29.1 b del R.P. el P.G. debería fijar / explícitamente los objetivos de los mismos así como los usos / e intensidades resultantes.- El Proyecto cumplimenta dicho / precepto excepto en los siguientes puntos: a) Los objetivos y características del PERI del Jonquet deberían formar parte del P.G. por lo que debería adjuntarse los criterios adoptados por la Corporación para el mismo. b) No se expresan las intensida

des resultantes en los PERI de Camí de'm Mayol y Son Ametler, / así como los usos permitidos en éste último.- Por último no se incluyen en programa las actuaciones correspondientes a los PERI antes citados, lo que incumple el art. 41.4 del R.P..- Actuaciones en S.U./U.A..- El P.G. prevé un total de 223 actuaciones en Suelo Urbano que se desagregan en 27 actuaciones aisladas a ejecutar por expropiación y 190 unidades de actuación y Polígonos a ejecutar 184 de ellos por compensación y 6 por cooperación.- Un total de 6 actuaciones (1.10, 19.10, 20.4, 25.6, 26.2 y 35.2) no especifican tipo de actuación ni sistema a aplicar.- Se delimitan además un total de 31 Polígonos coincidentes con planes parciales aprobados definitivamente a efectos de ejecución y formalización de cesiones.- En este tema específico estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre posibilidad y alcance de las cesiones en suelo desarrollado por P.P. y calificando como urbano por el Plan General es decir, si las cesiones // propias del S.U.P. puedan ser formalizadas mediante el desarrollo de una U.A., o si, una vez transcurrido el momento procesal para las cesiones en S.U.P. que regule la L.S. y calificado dicho suelo como S.U. ya no pueden exigirse éstas. - Las unidades y polígonos se delimitan al amparo de lo previsto en los arts. / 83 y 117 de la L.S. y concordantes de los Reglamentos de Planeamiento y gestión.- Cada una de las actuaciones viene especificada en una ficha que se incorpora como anexo a la normativa del S.U..- A efectos de primar la ejecución de aquellas actuaciones que se consideran no tienen un aprovechamiento suficiente se aplica a las mismas un incentivo de gestión que puede ser la edificabilidad de la zona a ceder o bien ésta misma incrementada / en un 15%, no justificándose de manera objetiva cuando se aplica dicho incremento, ni tampoco porque el mismo debe ser de un 15% puesto que en la memoria de actuaciones se señala que dicho incremento no trata de igualarse a la valoración de la ejecución material.- A juicio de estos S.T. el dimensionamiento de un elevado porcentaje de las actuaciones señaladas dará lugar a problemas en el momento de su ejecución fundamentalmente a la hora de establecer qué terrenos son de cesión obligatoria y cuales no. / En efecto, el art. 83 L.S. en el que se fundamenta el establecimiento de obligaciones fijadas por el P.G. determina serán de cesión obligatoria los terrenos destinados a viales espacios libres y centros de E.G.B. al servicio del polígono o unidad, por lo que la delimitación de éstos debería tener la entidad suficiente para justificar el suelo de cesión que se le incluye, dándose el caso en el proyecto remitido de unidades de actuaciones con entidad prácticamente de actuación aislada.- Redundando en / el tema, se establecen por ejemplo unidades de actuaciones que tienen como finalidad la obtención de suelo destinado a equipamiento con un caracter claro de sistema general (ampliaciones / Bellver (2-10), espacios libres de la ud. 24-2 etc...) o de equipamiento de barrio (uds. 4-2, 5-1, 14-7, 22-5) cuya cesión obligatoria, en virtud de lo previsto por el Art. 83 L.S. puede ser discutible.- Como conclusión y concretamente referida a la delimitación de actuaciones efectuada, salvo que se viera justificado adecuadamente el dimensionamiento, parece hubiera sido más / acertado, por un lado el fijar las actuaciones a efectuar dejando la delimitación de las unidades correspondientes al procedimiento general que a dichos efectos se contiene en la L.S. y rg.

y por otro lado el efectuar una clasificación objetiva de los equipamiento a obtener en función de la escala del territorio al que sirven aplicando en consecuencia el método adecuado para obtenerlos.- Pasando a las determinaciones contenidas en / las fichas correspondientes a cada unidad de actuaciones delimitadas cabe objetar las siguientes consideraciones: 1) Deberían revisarse los sistemas de desarrollo urbanístico de las mismas puesto que se dan bastantes casos en los que, en aplicación directa de las Ordenanzas que se fijan, es imposible obtener el aprovechamiento urbanístico que se les supone.- Igualmente en bastantes casos de los que se fija se desarrollarán mediante estudio de detalle, no se determinan adecuadamente / los parámetros a que habrán de sujetarse éstos dejando a determinar por ejemplo en los mismos parámetros que son propios de P.G. (por ejemplo profundidad edificable) en contra de lo previsto por el art. 65.4 y 6 del R.P.- Por último se da casos de error material al no fijar figura de planeamiento a las // unidades en las que se deducen (ordenanzas permitidas, observaciones) habrá de desarrollarse.- Otro caso de error material se da al asignar a determinadas zonas una ordenanza diferente en los planos de ordenación de S.U. de la que se asigne en el apartado de ordenanzas permitidas.- 2) En Determinadas actuaciones en S.U. se incluyen como de cesiones obligatorias terrenos destinados a equipamiento no incluidos en la relación del art. 83 de la L.S. - Como conclusión al tema de la delimitación de las unidades y polígonos de actuación éstos S.T. quieren significar que, caso de tenerse que modificar el ámbito de los mismos, habrá de tramitarse modificaciones de P.G.- En lo referente a la ejecución de dichas actuaciones estos S.T. estiman que el asignar actuaciones fuera de plazo pueden estar en contradicción con lo dispuesto en el art. 68.1 de la L.S. referente a plazos tope de ejecución y esta contradicción es aún más evidente en aquéllas actuaciones para obtención de equipamiento que se señalan en el anexo de equipamiento como expropiaciones fuera de plazo.= ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.- El P.G. contiene la asignación de usos pormenorizados de la totalidad del suelo urbano calificado con excepción de aquéllas áreas que habrán de ser objeto de P.E.. La asignación de usos se hace en estrecha relación con las características tipológicas de la edificación que se definen para las diferentes zonas y que, en resumen son las siguientes: a) Zonas residenciales.- a-1.- Edificación según alineación vial: Corresponden a agrupaciones plurifamiliares que general una trama urbana formada // por calles y manzanas. Se diferencian una serie de zonas según intensidades, usos y retranqueos (A,B,C,D,).= a-2.- Edificaciones Plurifamiliares aisladas: En este tipo de agrupaciones los edificios se ubican según condiciones de retranqueo (E).= a-3.- Edificaciones unifamiliares: Se distinguen dos grupos según las condiciones de la ordenación: Alineaciones vial y aislada. a-4.- Edificación suburbana: Ordenaciones con mezcla de tipológicas y usos en las que se diferencian dos grupos: Unifamiliar y Plurifamiliar.! a-5.- Zonas K de uso hotelero, específica para el / S.U. de Son Vida.= b) Zonas Industriales.= b-1.- Se diferencian los grupos L C y M según que el tipo de ordenación corresponda a minipolígonos insertos en tejidos urbanos destinados a otros usos o bien corresponde a polígonos específicamente industria-

les.= C) Zonas Dotacionales.-c-1) Se establecen un total de 21 usos de equipamiento. La regulación de los terrenos ocupados / por equipamiento insertos en la trama urbana (EQ 1) se refiere a que sus condiciones serán la del área en que están incluidos, lo que puede dar lugar a indefiniciones al coincidir en el entorno de aquellas zonas con distinta calificación.= Igualmente, en otros tipos de equipamiento, en los que se da una regulación genérica de condiciones de volumen, puede darse el caso de que queden fuera de ordenación equipamientos consolidados.= Las // áreas del casco antiguo y del Paseo Marítimo, definidas como Areas de Regimen Singular, son objeto de regulación específica conteniéndose sus determinaciones dentro del documento del P.G. O.U.= Igualmente existen una serie de zonas, las zonas F, cuya regulación viene definida por un planeamiento sectorial: PP.P. E. etc..... cuyas determinaciones no se contienen dentro del / documento del P.G., lo que podría contravenir la obligación impuesta por el artículo de la L.S. que exige la asignación de / usos pormenorizados para la totalidad del S.U. La distribución territorial de estas grandes áreas, tipologicamente uniformes es la siguiente: -La práctica totalidad del S.U. interior a la via de cintura se ordena según el tipo de ordenación de alineación de vial con sus distintos grados de intensidad. -Hacia el Oeste, el tejido urbano se prolonga hacia el término municipal de Calviá con un arreglo a los tipos de ordenación de vivienda unifamiliar y plurifamiliar aislada, tras el criterio urbano / del Paseo Marítimo, que, como se ha dicho con anterioridad es objeto de regulación específica. -Hacia el Este, existe una cuña de plurifamiliar aislada en el entorno de la Z.S. de Levante y se continúa con el tipo de ordenación según alineación vial en los núcleos de El Molinar y Coll de'n Rebassa. - La práctica totalidad del tejido urbano correspondiente a la Playa de Palma se ordena mediante tipos plurifamiliares aislados o unifamiliares con excepción de las zonas de alineación vial de Ca'n Pastilla y El Arenal, con las que también se ordenan los diferentes núcleos dispersos al N. de la misma. - Por el contrario, los núcleos dispersos al N. del casco de Palma corresponden más // bien a zonas de unifamiliar aislada o suburbana con excepción de la Vileta-Son Rapinya en la que también se ordene según el / tipo de alineación o vial. -Las zonas industriales corresponden a los Polígonos de San Valero y Son Castelló al N.del casco urbano. El P.G.distingue las siguientes áreas de S.G. en suelo urbano (Planos C). -Ca'n Tápara (San Agustín).= Bellver.= Palacio municipal de Deportes (Son Moix Negre).-Cementerio municipal. -PRYCA. -Terrenos del Consell. -Regimiento de Artillería. y Grupo de Sanidad. -Hipódromo de Son Pardo. -Zona de infraestructura de Emaya en la Carretera de Sóller. -El A.R.S./P.E. -Cuña verde de Sa Riera e Instituto Ramón Llull. -La Plaza de / Toros. -El A.R.S./P.E. Estaciones. -La Zona Verde de Es Vivero. -El Estadio Balear. -El Equipo sanitario de La Soledad. -Zona. Zona Verde en el Polígono de Levante. -Parque del Mar. -La Porciúncula en El Arenal. -Puerto y Aeropuerto.= SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS DEPORTIVAS.= 1.- Al igual que lo expresado en lo referente al S.y de E.L. existen discrepancias / entre las superficies asignadas en los diferentes documentos / del Plan, que deberán corregirse según la memoria; en conjunto se destinan a este uso en S.U. un total de 122 Has. de las cuales existen 35 Has. y 87 Has. son de nueva creación. Esta ci--

fra discrepa con las 128 Has. asignadas en el Anexo 1, en el que figuran 93 Has. de nueva creación. Si a la misma añadimos las 117 Has. de E.L. de S.G. existentes en S.U. (pto. 5.11 de la Meoria), obtendríamos que en S.U., se zonifican un total de 245 Has. como E.L. lo que no se ajusta a las 201 Has. incluidas en el resumen global del S.U. A la obtención de los E.L. de sistema local de nueva creación se destinan un total de 208 de las actuaciones previstas por el P.G., cuyas características se analizan en otros puntos de este informe.= 2.- Zonas Deportivas. Según la memoria a este uso se destinan un total de 39 Has. en S.U. de las que 17 son existentes y 22 de nueva creación. Esta cifra difiere de la contenida en el anexo 1 que cifra en 35 Has. la superficie destinada a este uso. 27 de las actuaciones del P.G. se destinarán a este fin según la memoria, apareciendo 29 en el anexo 1, en 9 de las cuales no se expresa la titularidad del suelo ocupado por este uso / en contra de lo dispuesto por el art. 29.1.a) del R.P.= OTROS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO.- a) Equipamiento sanitario-asistencial y, socio-cultural. La propuesta básica del P.G. en este punto es la creación de una serie de centros a nivel de / sector y de barrio y el mantenimiento, en S.U., de las superficies existentes a mayor escala asistencial. Un total de 36 actuaciones se destinan a este fin.= b) Equipamiento docente.- / Preescolar y E.G.B.- Se proponen un total de 65 actuaciones para obtención de este tipo de equipamiento en suelo urbano. El total de superficie destinada a este uso es de 100 Has. (104 / según anexo 1) de las que 71 son existentes y 29 de nueva creación. Enseñanza media. Se destinan un total de 33 Has. de las que 23 son existentes y 10 de nueva creación para lo cual se destina 7 actuaciones. Otros tipos de equipamiento docente. Un total de 15 Has. se destinan a otros niveles de enseñarse con lo que la total superficie destinada a este uso es de 148 Has. en S.U.- c) Otros equipamientos. Con destino a usos no concretos se reservan un total de 14 Has. en S.U. destinadas a usos alternativos de equipamiento, lo que, en puridad no constituye un paso pormenorizado, con lo que se estaría incumpliendo el artículo 29.1.c) del R.P.- Incidiendo en este tema, el anexo de actuaciones determina que los usos especificados en cada ficha de equipamiento, lo son a título indicativo lo que, en aplicación de lo anteriormente dicho, no es aceptable en caso de S.U.- En un resumen global, el total de suelo destinado a equipamiento en S.U. es de 793 Has. (anexo 1) incluyendo aquellos usos de S.G. (no especificados en el proyecto) que se ubican en S.U. Si descartamos la superficie destinada a S.G.E.L. (Parques), y grandes instalaciones deportivas y asistenciales que pueden asimilarse también a S.G., la superficie destinada a sistema local de equipamiento puede cifrarse en unas // 400 Has. de suelo urbano (10%). - RED VIARIA.- El proyecto contiene las determinaciones que en cuanto a red viaria prescribe el artículo 29.1.f) del R.P.. La clasificación de la misma se determina en el plano B de la Red viaria en el que asimismo se señala el viario de nueva creación en S.U.. Si bien el ancho / y características de dicho viario no se han señalado en los // planos de ordenación a-escala 1: 1000 del S.U. los criterios / para la fijación de los mismos aparecen en la Memoria de Red viaria: Secciones tipo. sin que se asignen claramente los via-

les grafiados en los planos de S.U. a cada uno de los tipos / propuestos, como determina el art. 39.2.b del R.P.- Una de las propuestas básicas de la red viaria, cual es la recuperación / de la franja costera, no aparece suficientemente definida en la documentación remitida, donde debería contenerse al menos / la sección tipo propuesta en los diferentes tramos, a tener en cuenta en la redacción de los P.E. del Puerto y de la ZMT, así como la definición del ámbito de los mismos en aquellos terrenos calificados como S.U.= APARCAMIENTOS PUBLICOS.- En cuanto a la previsión de aparcamiento públicos, el P.G. propone única- mente la creación de dos de ellos, en las Avenidas y en el Ins- tituto Balear, estimando que la creación de más plazas en el / C.A. sólo contribuiría al incremento de la congestión la ubica- ción de los aparcamientos propuestos no se grafían en planos / según determina el art. 39.2.B) del R.P.= REDES DE SERVICIOS.- El proyecto no contiene el trazado de las redes de servicio en S.U. a que hacen referencia los artículos 29.1.y) y 39.2.B) / del R.P. los objetivos básicos para el S.U. se enumeran en el apartado 11 de la memoria y son en resumen los siguientes: A- bastecimiento de agua: a) Programa de mejoras de la red. Son / las relacionadas en el apartado 3.1.a) del Programa con un to- tal de 17 actuaciones.- b) Dotación a áreas no servidas. Son / las relacionadas en el apartado 3.1.b) del Programa, con un to- tal de 13 actuaciones. Saneamiento: a) El P.G. asume el P.I.S. de la Bahía de Palma cuya segunda fase se encuentra en ejecu- ción (depuradoras nº 2, estaciones impulsoras de Ca'n Barbará y Pelaires).- b) El P.G. propone la dotación de red a una serie de asentamientos que no la prevén. Son las actuaciones relacio- nadas en los apartados 3.1.b) del Programa.- c) Por último se pretende dotar de red separativa a aquellos asentamientos no / dotados.- Se relacionan en el apartado 3.1.d) del Programa con un total de 18 actuaciones.- Asimismo se incluyen en el progra- ma la renovación y/o dotación de las redes de servicios en los 4 barrios del C.A. Puig de Sant Pere, Calatrava, Sindicato y / Jonquet, que son objeto de PERI." -----

Con referencia a la demilitación del suelo urbano, el Sr. Mora Gornals hace constar que falta la justificación de / la de los núcleos dispersos. Siendo las catorce horas del día 8 de julio se suspende la sesión, hasta las 17 horas del mis- mo día. -----

Se reanuda la sesión a las 17 horas, con el debate cen- trado en la deficiencia señalada por los S.T., consistente en la adopción del sistema de delimitación de unidades de actua- ción para las operaciones urbanísticas en suelo urbano, sin/ sin justificar la imposibilidad de determinación de polígonos. Tras largo debate, se propone a parte la justificación aludida. Se suspende la sesión a las 20'30 horas y se acuerda reanudar- la al día siguiente, 9 de julio, a las 9'30 horas. -----

Se reanuda la sesión el día 9 a las 9'30 horas con la / continuación de las deficiencias del suelo urbano. Con referen- cia a las cesiones a que obliga el Ayuntamiento, el Sr. Ramis /

manifiesta que en suelo urbano no se pueden exigir las con--
traprestaciones de suelo urbanizable, sólo las que indica el
art. 83 de la L.S.- Finalmente la Ponencia Técnica adopta /
la siguiente propuesta en Suelo Urbano: -----

"PROPUESTA DE LA PONENCIA TECNICA.- DEFICIENCIAS S.U.- 1.- De
ben aportarse los criterios objetivos seguidos en la delimita
ción de S.U. en los núcleos dispersos. Debe aportarse justifi
cación documental del cumplimiento del art. 78.L.S.= 2.- De--
ben fijarse usos e intensidades de los PERI en los que no se
ha determinado.= 3.- El Ayuntamiento debe justificar la impo
sibilidad de determinación de polígonos y en cuyo caso debe /
garantizar el reparto de beneficios y cargas derivados del pla
neamiento en las U.A. que se delimiten en cumplimiento del art.
36.3 R.G.= 4.- Se incluyen en algunas U.A. terrenos de equipa
miento que, con la Ley, no son de cesión obligatoria.= 5.- De
berá fijarse el sistema de actuación en las U.A. en que no se
señala así como terminar de definir las características de a
provechamiento de aquellas en que no se incluye s efectos de /
su posible justificación.= 6.- Las cesiones en polígonos de S.
U. coincidentes con antiguos P.O., serán las que indica la Ley
del Suelo en su art. 83.= 7.- La aplicación del incentivo de /
gestión, supondría, en caso de modificación del ámbito de Uni
dad de actuación, la tramitación de modificación de P.G..= 8.-
Debe revisarse sistema de desarrollo urbanístico de un elevado
porcentaje de ellas así como fijar los parámetros, propios de
P.G. a que habrán de sujetarse aquellos.= 9.- Deben corregirse
los errores materiales existentes al existir duplicidad de re
gulaciones respecto a los planos D..= 10.- Todas las actuacio
nes deben ser programadas.= 11.- Deberían especificarse los pa
rámetros urbanísticos de las áreas de equipamiento insertos en
tejido y reestudiarse los de aquellos que se regulan genérica
mente a efectos de adecuación a la realidad existente.= 12.- /
Deberán incluirse en la normativa del P.G. las normas específi
cas de las zonas F expresando qué determinaciones de P.P. se /
mantienen y cuales se modifican (art. 12.2.1 L.S.).= 13.- De
berán corregirse las discrepancias existentes en las cifras /
de equipamiento.= 14.- Debe expresarse la titularidad de los /
terrenos ocupados por usos deportivos, de recreo y expansión /
(art. 29.1 de R.P.).= 15.- Deberían pormenorizarse los usos de
equipamiento en suelo urbano.= 16.- Debe definirse el ámbito /
de los Planes Especiales en S.U. en los planos serie D..= CON
SIDERACIONES: -No se determinan las redes de servicios en las
zonas de nueva implantación o mejora de los mismos, aunque la
Ponencia Técnica es consciente de la enorme dificultad que im
plica su realización. -Debe estudiarse el problema de contami
nación de acuíferos." -----

A continuación se pasa al estudio del Informe del Cen
tro Histórico que dice lo siguiente: -----

"DETERMINACION Y REGULACION DEL AREA DE REGIMEN SINGU
LAR DEL CENTRO HISTORICO.= CATALOGO DE PROTECCION DE EDIFICIOS
DE INTERES, PAISAJISTICO TIPICO O TRADICIONAL DEL T.M. DE PAL
MA DE MALLORCA.= INFORME: Examinada la documentación facilita
da, referida a la "REVISIO DEL PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA"
-"AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA", se informa lo siguiente: /

1.- Documentación examinada: 1.1.- MEMORIA-2 (QUINTA PARTE).= 1.1.1.-ANEXONORMAS III a XIII. Anexo III, tomos 0 a XIII. CATALOGO -ANEXO XIV, INDICATIVOS C.H.= 1.2.- PLANOS.= 1.2.1. / planos de ordenacion: D2-1; D2-3.= 1.2.2.-PLANOS INDICATIVOS: D2-2: Equipamiento C.H.= D2-4 a 9: P.E. y R.I.= D2-10: Remodelación E.URBANOS.= 1.3.- NORMAS.= 1.3.1.-NORMAS (1). TITULO VII.= 1.3.2.-NORMAS (2). SECCION 5ª.= 1.3.3.-NORMAS (2). SECCION 8ª.= 1.4.- PROGRAMA DE ACTUACION: 1.4.1.- Ap. G.: Actuación en C.H.= 2.- En la ordenación propuesta del llamado CENTRO HISTORICO, cabe diferenciar tres aspectos: -DELIMITACION DE AREAS AFECTADAS.= -DETERMINACIONES SECTORIALES Y PUNTUALES.= -NORMATIVA APLICADA.= 2.1.- Delimitación de Areas afectadas. 2.1.1.- AREA DE REGIMEN SINGULAR DEL CENTRO HISTORICO. (Ver planos D2-1a; 1b y 1c). Abarca la totalidad de la ciudad antigua incluyendo las zonas de Reforma Interior realizadas, apartándose sensiblemente de la delimitación de la ZONA DE RESPETO determinada en la declaración de C.H.A. de la Ciudad, de forma que excluye varios Sectores cuya delimitación / es la siguiente: a) - Al Norte: c/. Cerdeña-O. Campins -Fta. / La Portilla - R. Esclaramunda; S. Miguel: C. Metelo -parte / S. Rossinyol; Via Roma; Via Portugal, Paseo Mallorca.= b)- // Manzana: c/. San Miguel - Maria Curie - Plaza España.= c) - Al Este: Edificación alineaciones exteriores de las calles: J. Anselmo Clavé; Mateo Enrique Lladó; Plaza Gral. G. Ruiz; Avda. / General Ortega.= d) - Al Oeste: Cauce de la Riera y calzada / de la margen derecha.- Tal circunstancia puede motivar una divergencia de actuaciones en la tramitación y resolución de licencias que debería evitarse, o rectificando en todo caso, si ello es posible, la delimitación de la zona de Respeto del C. H. A., que con la regulación propuesta pierde valor. Las áreas delimitadas como ZONA HISTORICO TIPICA Y ZONA DE ORDENACION / ESPECIAL señaladas en el Plano de Delimitación del citado Conjunto H.A. se hallan incluidas en el Area de Régimen Singular. Por otra parte, la delimitación que nos ocupa, no completa ni cierra el itinerario en la zona del Puerto (ver planos D2-1b y 1c) de forma que queda indefinida la inclusión o no, en el Régimen Singular del C.H. de las edificaciones e instalaciones / del sector exterior al Paseo de Sagra y las portuarias en / los diversos muelles existentes y en consecuencia, cual debe ser el régimen a que las mismas deben de sujetarse a los efectos del impacto ambiental que pueda producirse sobre el propio centro Histórico.= 2.1.2.- REFORMAS INTERIORES REALIZADAS: // (Ver plano D2-3) Bajo el nombre de "zonas Reforma Alomar" se / delimitan las correspondientes al sector JAIME III - PASEO MALLORCA y al Sector de la PLAZA DEL OLIVAR, a los efectos de la aplicación puntual de la Normativa.= 2.1.3.- ACTUACIONES MEDIANTE PLANES ESPECIALES (Ver plano D2-3) Se delimitan las áreas / de actuación mediante Planes Especiales de Reforma Interior (P. R.I.), bien para remodelación de Zonas degradadas, bien para / la obtención de Espacios libres y Planes Especiales de Protección (P.E.P.). Tales Planes Especiales corresponden, a zonas / cuya ordenación se halla ya iniciada, como la llamada del "PUIG DE S.PERE", o bien a futuras actuaciones, cuyo desarrollo con / caracter meramente INDICATIVO se pormenoriza en la documentación examinada. Ellas son: -P.E.R.I. SINDICATO.-P.E.R.I. CALATRAVA.-P.E.P. DEL TEMPLE.-P.E.R.I. MANZANA c/. San Felio; Montenegro; Gloria y Gral. Barceló.-P.E.R.I. SECTOR limitado por las C/. Ermitaño; Cavallería; San Jaime y Concepción.- Remarcan

do que la delimitación de este último, sí tiene carácter ejecutivo, no queda definida con toda exactitud ni tampoco se refleja en el Avance de planeamiento propuesto en el plazo D2-6.

2.1.4.- ESPACIOS LIBRES: En el plano D2-1, con carácter ejecutivo se delimitan los Espacios Libres Públicos clasificados / en: -Existentes.-Existentes a remodelar. -Denuvea creación. // Como de nueva creación se determinan al parecer los siguientes:

- 1-Espacios delimitados en el P.E.R.I. del Puig de Sant Pere. /
- 2- Baluarte de San Pedro, como continuación de la ordenación / anterior.
- 3-Baluarte del Príncipe, calificando en consecuencia como edificio FUERA DE ORDENACION el edificio existente destinado a viviendas.
- 4-Parcela c/. Jardín Botánico esquina c/. Torrella actualmente solar privado, y al parecer delimitado / como consecuencia de convenio firmado con la Propiedad. Se describe en la Memoria 2 (pag. 458) bajo el epígrafe "Actuación nº 11", observándose en dicho escrito el error material de // donde dice "Gavarrera" debe decir "Torrella".
- 5-Jardines del / Placio del Obispado, descrito en la Memoria-2 bajo el epígrafe "Actuación nº 14".
- 6-Patio de Acceso del Convento de Sta. Clara, descrito en la Memoria-2 bajo el epígrafe "Actuación nº 15".
- 7-Recinto de la Iglesia los Capuchinos, al parecer como consecuencia de un convenio establecido con la Propiedad incluido / con la remodelación del espacio libre contiguo, según Estudio de Detalle aprobado y por el Ayuntamiento (ver pag. 464 Memoria 2 actuación RM-5).=

2.2.- Determinaciones en el Centro Histórico.- La delimitación concretada en el plazo de Ordenación D2-1 y expuesta en el anterior ap. 2.1.1., abarca como se ha / dicho, la totalidad de la ciudad antigua, incluidas las reformas de moderna realización, con un afán de homogeneización de todo el conjunto edificado dentro del último recinto de las murallas, sin atender las reales transformaciones operadas en el propio suelo urbano como consecuencia de su devenir histórico, de las necesidades y también de las conveniencias de la misma población. Transformaciones y realizaciones que han caracterizado y singularizado con menor o mayor acierto los distintos / Barrios y enclaves que constituyen este recinto llamado CENTRO HISTORICO; y que en definitiva constituye "nuestra" Ciudad. Esta homogeneidad o uniformidad, que se deduce de la interpretación de las determinaciones contenidas en la documentación / del Plan de Ordenación que nos ocupa, fué en su día apartada / en la determinación del Conjunto Histórico-Artístico de la // Ciudad, hoy vigente, que como se ha dicho anteriormente, señala unos enclaves caracterizados, calificando simplemente de zona de Respeto el envolvente de los mismos. Esta uniformidad / de actuación, que como se anuncia queda patente en la calificación de las determinaciones puntuales y en el contenido de / las Normas, además de conducir a un mimetismo y reducción de los futuros valores arquitectónicos, genera una expectativa / poco alentadora para el desarrollo de la gestión privada, a / quien sin duda le corresponde una parcela importante en el / protagonismo de la construcción y disfrute de la Ciudad, en / un futuro que amanece bordeado de imprevisibles consecuencias.=

2.3.- Determinaciones Sectoriales.- Entendemos como tales las que la ordenación propuesta señala dentro de los ámbitos delimitados anteriormente descritos y concretamente en los PLANES ESPECIALES. Con carácter indicativo se exponen las: propuestas formuladas, tanto en el documento Memoria-2 como en los planos

señalados en el ap. 2.2.2. del presente informe. Las actuaciones son las enumeradas en el anterior ap. 2.1.3 y sus objetivos primordiales obedecen a los siguientes criterios: -Planes Especiales de Reforma Interior, destinados a la rehabilitación y saneamiento de barrios considerados degradados, tales como / el Puig de S. Pedro, Sindicato y Calatrava. -Planes Especiales de Protección de sectores considerados con especial valor histórico, como el Temple. -Planes Especiales para la obtención de Espacios Libres, actuando en sectores donde aparecen espacios libres de edificación, ajardinados o no, de carácter privado, en donde acompañando una remodelación de la edificación circundante, se pretende su puesta en valor como espacios públicos. Todas estas actuaciones se entienden que determinan su carácter ejecutivo en cuanto a sus respectivas delimitaciones antes descritas y a la vinculación de su realización dentro del Programa de Actuación que el Plan señala, quedando con carácter meramente indicativo sus respectivas estructuras y de terminaciones interiores expuestas en la documentación aludida, como posibles soluciones a tener en cuenta, pero que un / estudio más detallado en su momento, podrá variar de acuerdo / con las circunstancias, las solicitudes y la problemática que en su día se concreten. = 2.4.- Determinaciones Puntuales. Se aprecia su clasificación en: -Espacios Libres y -Edificación. = 2.4.1.- ESPACIOS LIBRES. A su vez los espacios libres determinados en el Plan, como se ha expuesto en el anterior ap. 2.1.4. se clasifican en: -Existentes a conservar; Existente a remodelar (RM) y de Nueva Creación (RF).-----

En su conjunto se detallan en el Plano D2-10, de carácter Indicativo. Por consiguiente, su consideración en el presente informe se entiende debe de circunscribirse a los Espacios Libres de nueva creación con carácter Ejecutivo, cuya delimitación ya ha sido expuesta .

2.4.2.- EDIFICACIÓN.

Prácticamente, la totalidad de los edificios existentes y zonas edificables del Centro Histórico, se hallan singularmente señaladas y afectadas por una determinada clasificación, que obedece a los conceptos siguientes:

- a)- Conservación del Patrimonio Arquitectónico Ambiental, determinando la clasificación de:

PATRIMONIO CATALOGADO Y
PATRIMONIO NO CATALOGADO.

al efecto de estructurar un control, tanto individual como Genérico de toda la edificación, según los grupos y subgrupos de finidos del siguiente modo:

Patrimonio Catalogado. Objeto de especial protección mediante las categorías y grados de protección siguiente.

- 1ª Categoría: PROTECCIÓN INTEGRAL (A)
con los grados: PROTECCIÓN INTEGRAL TOTAL (A₁)
PROTECCIÓN INTEGRAL PARCIAL (A₂)

- 2ª Categoría: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Con los grados: (B) y (C)

Patrimonio No Catalogado. Que afecta a todo el resto de inmuebles y espacios no construidos con las siguientes especificaciones:

- PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA AMBIENTAL^d
con los subgrupos: (R₁) y (R₂).
- NUEVA EDIFICACIÓN (N)
- b)- Definición y limitación de las construcciones y obras a realizar en base a la aplicación del anterior concepto y con arreglo a la siguiente determinación.
- DENTRO DEL PATRIMONIO CATALOGADO:
- En edificios de Protección Integral Total (A₁):
Obras de Consolidación, Conservación y Restauración
 - En edificios de Protección Integral (A₂):
Además de las anteriores, obras de Rehabilitación.
 - En edificios de Protección Estructural (B):
Además de las señaladas en el grado anterior (A₁) las de reestructuración como obra no preferente que afecta sólo a parte / no básica del edificio.
 - En edificios de Protección Estructural (C)
Las obras indicadas en el anterior grado de protección (B) pero pudiendo efectuar la reestructuración partes no representativas del edificio.
- DENTRO DEL PATRIMONIO NO CATALOGADO:
- En edificios con protección arquitectónica ambiental (R₁) y (R₂):
Además de las obras señaladas para el grado de protección (C), obras de reconstrucción, pero a condición de liberar al edificio de posibles añadidos que se consideren impropios de su conjunto y autorizándose para el caso de edificios incluidos en el grado de protección (R₂) declarados de ruina, su edificación como obra Nueva (N).
 - En edificios definidos como Obra Nueva (N).
Las obras se sujetarán a los parámetros edificatorios en base a los criterios de: Altura, Profundidad edificable y Ordenanza / de Estética que interviene en la composición de las fachadas y crea unos tipos de edificación ~~que~~ se comentarán en ocasión de / la Normativa.
En los planos de ordenación (D2-1) se localizan y señalan los edificios con arreglo a la calificación descrita (A₁; A₂; B; C; R₁; R₂; y N), en los que aparte a cualquier juicio de valor que merezca la clasificación realizada, se observa al parecer un / error material en la Carátula en donde dice  , debe decir  .

2.5.- Normativa aplicada.

Los instrumentos de que el Plan dispone para llevar a cabo el contenido expuesto son:

- El catálogo de Protección de Edificios
- Los Planos de Ordenación
- Las Ordenanzas de Protección y Edificación
Que serán de aplicación conjunta, directa y complementaria con las disposiciones y resoluciones de la Declaración de Conjunto Histórico del Centro Histórico de Palma (ver punto 349- CAPÍTULO I -SECCIÓN 5ª de las NORMAS -2) que se supone ha de sustituir a la vigente Declaración.
Como Organismo Complementario a intervenir en ^{la} modificación del catálogo y la resolución de Licencias, se prevé la creación de / la COMISIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y CATÁLOGO (ver 236.3 NORMAS -1 y 368 NORMAS-2)

2.5.1.- CATALOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE INTERES H.A.P. TÍPICO O TRADICIONAL.

Se considera Documento Complementario de Revisión del P.G.O. y su elaboración ha respondido a los conceptos básicos de,

- Patrimonio Arquitectónico.
- Concepto de Protección
- Contenido del Catálogo.

Lo integran los volúmenes 0, I a XIII y en su contenido se distinguen los extremos:

- 1- Informativo: a) Memoria
b) Fichas Descriptivas
c) Fichas de Enplazamiento
d) Planos
- 2- Normativa a doble nivel:
 - a) Específica en cada ficha
 - b) Según Ordenanzas Generales

3- Grados de Protección:

Establecidos para cada edificio catalogado en el Caso Específico del Centro Histórico.

En la revisión del mismo, pormenorizada en el volumen 0, se han introducido variaciones con respecto al catálogo primitivo, especialmente en la definición de los grados de protección, observándose no obstante, algunas omisiones y errores materiales (TOMOS II y VI)

Su ámbito de aplicación alcanza a todo el término municipal incluyendo,

- a) restos, vestigios y yacimientos arqueológicos
- b) casas de campo, elementos y conjuntos de carácter rural
- c) edificios urbanos y
- d) conjuntos y elementos de carácter urbano

La labor en su conjunto resulta importante, ambiciosa y detallada por su volumen, y los criterios de calificación parecen responder al deseo de incluir el máximo número de edificios que ofrecen alguna característica relevante dentro del tipismo ambiental, o algún elemento singular de tipo arquitectónico; pero, el resultado en particular en algunos casos, revela ser fruto de la precipitación, de la falta de datos, información o de alguna deformación del criterio utilizado. Circunstancia que / carecería de valor si no tuviera serias repercusiones en el futuro de la edificación afectada. No obstante, se prevén los medios para, proceder a la continuada revisión del catálogo y su modificación si ello fuera preciso.

2.5.2.- ORDENANZAS DE PROTECCIÓN

En el Tomo NORMAS (1), TÍTULO VII, se desarrolla la REGULACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS, determinando los extremos anteriormente expuestos y detallando las actuaciones y el control sobre las mismas.

2.5.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIONES

En el tomo NORMAS (2), SECCIÓN 5ª, se desarrolla la REGULACIÓN DEL ÁREA DE REGIMEN SINGULAR CENTRO HISTÓRICO.

De su contenido cabe destacar los siguientes extremos:

- 1º La clasificación de las "Tipologías Edificatorias" que estima // tradicionales en el centro Histórico de Palma (353) y que al / margen de su valoración como tales "determinantes castizos", /

presuponen una limitación a la capacidad creativa de la construcción y una importante cortapisa a la resolución de unas necesidades y formas de vida que la población futura pueda exigir

- 2º La determinación de los tipos de obras e intervenciones (354) que definen de modo extraordinariamente rígido las posibilidades de edificación y su aplicación a las calificaciones establecidas (358 y 359)
- 3º La forma de aplicación de la llamada Protección Arquitectónica -ambiental R_1 y R_2 (361 y 362), que aparte de limitar en alto grado las posibilidades de remodelación, desvirtúa el cumplimiento en cierto modo de las condiciones higiénicas; ello habida cuenta del gran número de edificaciones que aparecen calificadas en dichos grados sobre la superficie del llamado Centro Histórico.
- 4º Las determinaciones que regulan la edificación en las Parcelas señadas (N) en el Plano de Ordenación y que se desarrollan en el // punto (363) y en el capítulo XI, de las cuales se deduce que / las posibilidades de la futura arquitectura ciudadana se limitan virtualmente a las "tipologías edificatorias" antes reseñadas y a una derigida y detallada composición de las fachadas, sin dejar apenas resquicio a cualquier proceso evolutivo y de adaptación de la arquitectura de mañana. Ello, teniendo en /// cuenta, que las parcelas calificadas bajo el epígrafe (N) representan la totalidad del suelo ordenado como "Centro Histórico", una vez descontadas las que se sujetan a las otras calificaciones con condicionantes mucho más restringidos. Siendo de notar el efecto de "castigo" que representa la ordenanza 390.1 del Capítulo XIV, sobre aprcamientos en la edificación. Por otra parte, este afán regulador y de marcada uniformidad / en el conjunto arquitectónico de la ciudad, no parece del todo acorde con los criterios sostenidos y aplicados en la clasificación y catalogación de los edificios, toda vez que, precisamente han sido valorados individualmente edificios que ofrecen su singularidad en diversos y múltiples puntos de la Geografía ciudadana, que en su momento representaron una rotura / con la edificación tradicional y que ahora, en el propio catálogo, se califican como elementos de característico valor ambiental.
- 5º La modificación de las actuales ordenanzas de la zona Especial Jaime III, Paseo Mallorca y Bonaire (CAPÍTULO XII) que practicamente sitúa fuera de ordenación los Áticos existentes y que aparecen en la mayor parte de las edificaciones, teniendo en / cuenta que dicha zona se halla virtualmente edificada y consolidada en casi su totalidad.

3.- Consecuencia de lo anteriormente expuesto, aparece la consideración siguiente:

- 3.1.- En toda labor de ordenación urbana, se entiende debe de existir un determinado equilibrio entre las acciones propuestas, los medios para llevarlas a cabo y las consecuencias económicas, que a no dudar condicionará el alcance del objetivo deseado.

En el caso que nos ocupa, analizados los determinantes impuestos a la edificación, tanto actual como futura, resulta de manifiesto la enorme presión, rigidez y extensión de la interven-

ción proyectada, que sin paliativos, ofrece el panorama de una virtual y completa hipoteca sobre la totalidad del patrimonio arquitectónico. Hipoteca desgraciadamente sin la contrapartida de valor económico que sería deseable y seguramente justo también.

A lo largo del texto expositivo examinado del Plan de Ordenación aparece en diversos puntos el planteamiento de compensaciones económicas bien a través de limitaciones tributarias, // bien de ayudas económicas, aplicables según los grados de calificación obtenidos; pero, tal circunstancia no pasa de un mero anuncio, las más de las veces limitado a la transcripción o / reseña del articulado de la Ley sobre Régimen del Suelo y sus Reglamentos que trata de todos conceptos, sin plantear y programar seriamente una determinación al efecto.

- 3.2.- Como resumen de la anterior consideración y del análisis expuesto sobre la ordenación del Área Singular del Centro Histórico Catálogo de Protección se manifiesta lo siguiente:
- 3.2.1.- La conveniencia de limitar el alcance regulador e intervencionista de las Ordenanzas de Edificación en las determinaciones apuntadas, liberando con ello las posibilidades y necesidades de la arquitectura en un futuro.
- 3.2.3.- Estructurar un sistema de compensación económica que de forma, real, eficaz y suficiente equilibre el grado de intervención y tutela que en definitiva se establezca, si se desea que el desarrollo de la ciudad sea acorde y adecuado a las posibilidades de futuro y se alcance gradualmente el grado de "rehabilitación" del llamado Centro Histórico que de forma preferente anuncia y se plantea el propio Plan General de Ordenación.

-INFORME COMPLEMENTARIO SOBRE LAS CONDICIONES DE HIGIENE.

INFORME:

Examinada la documentación relativa a las Normas, tomo NORMAS-2, SECCIÓN 8ª, que trata de las condiciones Higiénicas, que de forma general deben aplicarse en la edificación, se observa que en general utiliza parámetros y conceptos análogos y similares a las Normas de Habitabilidad propuestas por esta Unidad, pero con una valoración y aplicación más restrictiva, ya que la citada propuesta por la Unidad permite una mayor flexibilidad y adaptación de las viviendas.

No obstante, al ser en general más restrictivas, si se estima // conveniente pueden aceptarse, pero se pone de manifiesto que con su aplicación, un cierto tipo de viviendas y unidades habitables actuales y en franco desarrollo y aceptación. quedarán imposibilitadas en el ámbito del término municipal de Palma.

La Ponencia Técnica acepta la protección del Centro Histórico propuesta por el Ayuntamiento. -----

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.-

El Sr. Bonilla da lectura al informe de los Servicios Técnicos que dice lo siguiente: -----

Nuevas implantaciones : Son Gual I y II 59'95 + 56'95

Voltor Puntiró I y II 60 + 57'54

06.03.- Los sectores del SUP son básicamente destinadas a usos residenciales excepto la zona de servicios del Polígono de Levante y el Sector de Cals Enajistas. La intensidad del uso vaña entre los 0'16 m²/m² y 5 viv/Ha de Voltor Puntiró hasta los 1'06 m²/m² y 70 viv/Ha de Camp Redó.

Las características de cada Sector de SUP vienen fijadas en el Anexo de actuaciones en suelo urbanizable. Existen errores en los cuadros correspondientes a los sectores 2,3,5,9 y 13 en lo que se refiere a computo de superficies; la asignación de usos globales que prescribe el art. del R.P. se ve sustituido por una regulación bastante exhaustiva asimilable, en algunas de sus determinaciones a la regulación de usos pomenorizados en suelo urbano.

En casi todos los sectores se asigna un porcentaje de superficie a usos no lucrativos: equipamiento, zonas verdes y viales no propiamente asignables a sistemas locales y que debería especificarse si son o no computables a efectos del cumplimiento de las vigencias del R.P. en cuanto a dotación de sistemas locales ya que dado que dichas superficies se han computado a los efectos del cálculo de intensidades de uso, en aplicación del art. 47.3 Rp., podrían ser consideradas como propias de la actuación, es decir, sistemas locales y computables

Por otro lado, si bien las superficies ocupadas por estos usos se han computado a efectos del cálculo del Am. no ha ocurrido así con las edificabilidades que les pudieran corresponder, lo que incumple al art. 31.4 del R.P.

06.04.- El Pg. fija el Am de la totalidad de los sectores del SUP así como el global del suelo asignado a cada cuatrienio. Los terrenos calificados como S₀ constituyen un sector único de aprovechamiento nulo a efectos del cálculo del Am. no obstante estar incluidos a efectos de ejecución dentro de los sectores delimitados con lo cual se incumple el art. 31.4 del RP.

La asignación de coeficientes a las distintas zonas no está suficientemente motivada (art. 31.7 RP) y en concreto se dan contradicciones en la fijación del coeficiente de zona que, en aplicación del art. 31.1.1º RP. debería ser función del uso, es decir a cada uso correspondería un único coeficiente de zona, no siendo éste el caso ya que por ejemplo al uso de vivienda unifamiliar se le ha asignado hasta un total de 7 coeficientes diferentes variables entre el 0'28 de Camp Redó y el 1'00 de varios sectores.

Igualmente, las zonas destinadas a usos no lucrativos a que se ha hecho referencia con anterioridad no tienen asignado coeficiente lo que incumple el art. 31.1.1º del RP.

Los valores dados al coeficiente de sector aparecen igualmente sin justificar, con relación a los parámetros que fijan los arts. 37.1.1º y 37.2 del RP.

Como resultado de los coeficientes utilizados se introducen correcciones drásticas a los valores netos de aprovechamiento (edificabilidades) que, en el caso extremo de los contenidos en el P.G. permiten asignar el mismo aprovechamiento en unidades homogeneizadas, a dos sectores, siendo así que uno de ellos cuadruplica el aprovechamiento en m²/m² del 2º.

Se detectan errores en el cómputo de superficies de los cuadros resumen del SUP y los Am correspondientes a los distintos sectores se han redondeado con criterios algo confusos, dando como resultado -- que existan sectores cesiones superiores e inferiores a las que realmente les corresponderían con diferencias de hasta 0'017 q/m². (Por ejemplo Son Pizá con Am = 0'1549 tiene asignado 0'16 y Es Carnatje con Am = 0'1593 tiene asignado 0'15 Son Gual con Am = 0'1423 tiene igual Am = 0'15 que Cals Engistas con 0'1592).

RESUMEN DEFICIENCIAS SUP.

- 1 - La regulación de usos globales del SUP es muy rígida, en algunos supuestos prácticamente una asignación de usos pormenorizados.
- 2 - A los sectores se les asignan unas zonas no lucrativas que no se sabe si son computables o no a efectos de cumplimiento de dotaciones.
- 3 - No queda claro si las SS.GG han de incluirse dentro de la delimitación de los sectores ya que en el cálculo del Am parecen se incluyen como sector independiente.
- 4 - Deben justificarse los coeficientes utilizados en el cálculo del Am. A cada uso debe corresponder un coeficiente de zona y todas las zonas incluidas en un sector deben tener asignado dicho coeficiente y entrar en el cálculo del aprovechamiento del sector.
- 5 - Deben aclararse los criterios seguidos a la hora de redondear -- las cifras del Am y corregirse los errores existentes en los cuadros resumen del SUP.

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. sean subsanadas las / deficiencias del informe técnico que hace suyas.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.--

D. José Bonilla lee el informe técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

El P.G. califica como S.U.N.P. un total de 609'09 Has. de las que 185'15 corresponden a SSgg. El SUNP se divide en 28 sectores, de ellos 6 exclusivamente destinados a SSgg., 3 que contienen además de otros usos SSgg. y

19 que no tienen, asignado Sg. alguno. La capacidad global del mismo se estima en 45.149 hab. con una edificabilidad media de 0'1945. Existe error material en el cómputo total de edificabilidad de SUNP. La distribución territorial del mismo es la siguiente:

Enclaves aislados: (Universidad (SG)

(Campsa (SG)

Completando el tejido urbano en torno a la vía de cintura :

Montesión

Son Dameto D'Alt

Son Moix Negre

Sant Valenti

Ca L'Ardiaca

Cas Capiscol II

Son Pardo.

Son Hugo

Son ~~Est~~steret y Son Moll

Estadio Balear.

Como prolongación a los S.U. y S.U.P. de la costa de Levante:

Son Bordoy (Portixol).

Son Parera

Son Garcías

Torre Redona II

Ses Fontanellas.

La Ribera

Son Fangos

Parcelas

Ses Cadenas

Vista Alegre (Arenal).

Prolongación S.U. núcleos existentes:

Sa Bomba (Indiotería)

Ca'n Roses

Son Ametler

Sant Jordi.

Prolongación Z.S. Levante Cas Treasurer (SG)

Prolongación Mercapalma: Ampliación Mercapalma(SG)

07.02.- Las distintas áreas de SUNP se delimitan con caracter de Unidades Urbanísticas integradas, es decir, a cada área le corresponderá un único PAU. Ello constituye un tratamiento del SUNP más rígido que el establecido por la L.S. y sus reglamentos para esta clase de suelo, puesto que el establecimiento de requisitos con caracter genérico y flexible que prevé el art. 34.c) del R.P. se ve sustituido prácticamente por una delimitación de sector de SUP fuera de programa.

07.03.- El establecimiento de usos e intensidades, que según el R.P. debería limitarse a fijación de magnitudes máximas y mínimas y a determinación de usos incompatibles y del caracter excluyente, alternativo o compatible de usos propuestos, se ve sustituido igualmente por la fijación exhaustiva de las características del sector con un tratamiento igual al del SUB.

En todo caso queda la duda de si la delimitación de lo que es una unidad urbanística integrada es un concepto que puede ser definido con caracter invariable desde el P.G., o por el contrario, es un concepto que depende en gran manera de la evolución futura del proceso de urbanización y cuyas características sería mejor fijar en el momento del desarrollo del PAU. tal y como parece desprenderse del contenido de los arts. 35 y 71 del R.P.

En lo que se refiere al ~~SUNP~~^{SUNP} destinado exclusivamente a SG. estos S.T. quieren hacer resaltar la contradicción existente en la calificación como Sector de SUNP de la ampliación del cementerio (Ca L'Ardiaca) cuando dicha ampliación figura como actuación en suelo rústico por expropiación en el 1º bienio previo P. Especial en ámbito de actuación aislada.

Lo mismo ocurre con el SUNP de Son Fusteret y Son Moll. Dicho sector corresponde al 50 % a las actuaciones: 15.11/14.6 (Deportivo). a efectuar en s. rústico mediante expropiación, previo P.E. en el 2º cuatrienio, a la actuación 15.10/16.1.2 (Z. verde) a ejecutar en s. rústico por expropiación previo P.Especial en el 1er. biénio.

RESUMEN DEFICIENCIAS SUN.P.

- 1 - La regulación de áreas es muy rígida. La definición de las mismas desde el Plan como Unidades Urbanísticas Integradas restringe, sin necesidad las posibilidades de una programación flexible adaptada a las necesidades reales a lo largo del período de vigencia del Plan lo mismo cabe decir de la regulación / de usos, que lo asimila prácticamente al SUP. Por lo que deberá ceñirse a lo dispuesto en el art. 34 R. Planeamiento.
- 2 - Deben corregirse los errores materiales existentes en los cuadros de aprovechamiento.

- 3 - Debería aclararse el significado de calificar como SUNP - sectores que se van a desarrollar, por expropiación y previo P.E., durante el período de programación del P.G.

En cuanto a la ampliación del Cementerio, D. Carlos de la Calleja, representante de la Consellería de Sanidad, manifiesta que debido a la gran extensión de la misma, no parece tratarse de una ampliación sino de un nuevo Cementerio adosado al ya existente, por lo que de acuerdo con el art. 50 del Reglamento de Policía de Sanidad // Mortuoria, Decreto 2263/1974, debe respetarse la distancia de 500 m. hasta el núcleo urbano. -----

La Ponencia Técnica hace suyo el informe técnico y propone a la C.M.P. acuerde sean subsanadas las deficiencias en él contenidas. /

Se suspende la sesión siendo las 14 horas del día 9 de julio.

Se reanuda la sesión a las 17 horas del mismo día. -----

SUELO NO URBANIZABLE.-

D. Cristóbal Mora, procede a dar lectura al informe técnico / que dice lo siguiente: -----

1.- Para su regulación, el PGOU establece tres grandes áreas dentro del SNU: a) Especial protección. b) Régimen general, c) Regulación específica subdivididas a su vez en una serie de zonas que dan como resultado un total de diez categorías de SNU que se pormenorizarán en la Sección 2ª.

A continuación se pasa al examen de la distribución de estas subzonas dentro del T.M. en base a la información, del plano nº 1 de la carpeta 15 que contiene los cultivos y la vegetación natural de cada zona.

La zona forestal (F) se adapta básicamente a la que se señala en la información. Por lo que se refiere a la zona de Interés Natural (I.N.), prácticamente se limita a los torrentes y una franja de protección, únicamente cabe objetar que se dejan tramos sueltos sin darles continuidad. La zona de Interés Paisajístico (I.P.) de la observación del plano se desprende que se trata básicamente de una transición entre las zonas forestales y las propiamente agrícolas. La zona Agrícola Protegida, contiene los terrenos de regadío del Plan de SanT Jordi, sin embargo se observa que se han dejado fuera de la misma la zona al sur del aeropuerto y otra al norte del polígono de Son Castelló.

La zona Agrícola Ganadera (A.G.) incluye las tierras de calidad agropecuaria inferior y explotación más extensiva, incluyendo un subgrupo denominado a tiempo parcial que no se define claramente, y teniendo en cuenta la gran diferencia en cuanto a parcela mínima a efectos edificatorios que es de 2.000 m2. (A.R.T.P.) y 100.000 m2. en A.R. debería justificarse claramente, aunque la primera sea sólo las segregadas antes de la aprobación inicial del P.G. por la que debe decirse cual será la parcela mínima para los que lo sean después.

En general se observa que las zonas de (A.R.T.P.) están próximas a núcleos urbanos y parecen muy parcelados. A juicio de estos S.T. en este caso debería detallarse, en base a un estudio catastral el número de viviendas posibles, para las condiciones establecidas.

La zona Agrícola de Esparcimiento A.E. se dice que es tierra de calidad similar a las (A.R.) pero que por circunstancias especiales está dedicado a actividades agrícola ganaderas de esparcimiento familiar, lo que para estos S.T. es prácticamente igual que el A.R.T.P. y sin embargo en esta zona no se permite edificar viviendas. No obstante dada la pequeña extensión de esta zona tiene poca importancia. La zona de Recuperación (R) son terrenos degradados por el abandono de usos agropecuarios, intensas actividades extractivas, etc. Se reduce a la zona de canteras en la parte posterior del arenal y Ses Cadenes.

La zona de Parcelación Limitada (PL), corresponde a zonas parceladas, en las que se permite la vivienda en parcela mínima de (7.000 m².), en las que, teniendo en cuenta que esa es la superficie aceptada en general por la C.P.U. y que son zonas ya parceladas no hay nada que objetar, no se han incluido en esa zona todas las parcelaciones existentes y las razones de inclusión no se relacionan de forma objetiva. Finalmente quedan las zonas especiales, que son muy concretas, destinadas a almacenaje de explosivos, zonas de vertidos de residuos sólidos en Génova y Son Quint y el tejat de Sa Tauleira. Los Sistemas Generales se comentan junto con el resto.

USOS.

El P.G. establece asimismo una clasificación de usos divididos en tres grandes ~~tipos~~: a) Incompatibles, b) Compatibles, c) Condicionados, posteriormente pormenorizados y cuya posibilidad se adjudica a cada uno de los tipos de SNU delimitados.

Estos S.T. estiman, de acuerdo con los art. 85 y 86 L.S. y 36 del R.P. que el P.G. debe limitarse a relacionar los usos incompatibles, justificándolos y suprimir los usos compatibles, que serán todos los demás.

En cuanto a usos condicionados se refiere a casos de utilidad pública o interés social y vivienda familiar (UP ó IS), con las condiciones relacionadas en la L.S. y el R.G., por lo tanto puede suprimirse.

Finalmente tampoco es aceptable decir cuales son los usos que pueden ser declarados de (UP o IS), por ser ello facultad discrecional de la CPU, ya que la competencia municipal se limita a relacionar los usos incompatibles en cada zona.

En cuanto a las condiciones que se fijan para la edificación en casos de UP o IS, estos S.T. estiman que una limitación de carácter general no es muy aconsejable, sino que debería estar relacionada con el uso, ya que instalaciones tan distintas como un sanatorio o un Puesto de la Cruz Roja, tienen necesidades muy distintas en cuanto a parcela, retranqueos, etc.

En cuanto a los usos permitidos no es admisible que las infraestructuras se puedan hacer sin ser declaradas de UP o IS o estar en un P.E., de acuerdo con la L.S.

2.- Definición del núcleo de población. Art. 180.

Se considera que existe peligro de formación de núcleo de población cuando se cumpla:

- a) que la parcela sea inferior a la mínima de la zona.
- b) que la edificación no cumpla la condición de aislada.
- c) que se pretenda edificar una finca segregada o constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial del P.G., en las zonas en que así se haya establecido.
- d) cuando las fincas estén dotadas de acceso común (privado o público) o bien de alguna red de infraestructura común (electricidad, agua, teléfono,) y de forma que los edificios se sitúen a distancias inferiores a 50 m.

Estos S.T. entienden que al tener una infraestructura común, si se cumple la distancia no hay núcleo de población ya que en caso contrario no podrían hacerse líneas eléctricas que suministraran energía a varias edificaciones por muy separadas que estuvieran.

Por otra parte la distancia que se exige de 50 m., está en contradicción con la autorización de viviendas en 2.000 m². en la zona (ARTP) ya que suponiendo las parcelas cuadradas salen de 44 m. de lado y por tanto ~~no se podrán construir más que algunas de esas parcelas.~~ no se podrán construir más que algunas de esas parcelas.

3.- El art. 181 prohíbe las parcelaciones rústicas, sin definir que se entiende por tales.

CAPITULO 2. CONSERVACION DE LA NATURALEZA Y DEFENSA DEL MEDIO RURAL.

1.- El P.G. prescribe la presentación de estudio de impactos para todo proyecto en SNU prohibiendo igualmente los movimientos de tierras que modifiquen sensiblemente el perfil del terreno.

En opinión de estos S.T. deberían acotarse adecuadamente aquellos casos en que se considera necesario el estudio de impactos y en cualquier caso, objetivar las condiciones de impacto, aceptables..

2.- Se prohíben terminantemente las pistas deportivas (art. 184), lo cual no está justificado.

3.- Los retranqueos de cercas (art. 189) a caminos así como los anchos de los mismos, no se ajustan a las determinaciones que el P.provincial establece para la red especial.

Art. 191.- No se podrán abrir caminos más que los señalados en un plano, que no se especifica, salvo los previstos por el M^º de Agricultura, además se especifica el ancho y tamaño de cuneta, lo cual no está justificado.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1.- El P.G. establece una reglamentación de la composición arquitectónica general en la que se incluye la necesidad de justificación con respecto a tipologías del catálogo de Edifios del P.G. Igualmente se establecen una serie de condicionantes que puede estimarse excesiva en algunos casos y poco objetivada en otros lo que puede achacarse igualmente al estudio justificativo antes citado. Estos S.T. estiman, según el art. 85.3 L.S. que lo que debe establecerse son las características que son propias de la edificación en zona urbana.

2.- El P.G. establece una relación de aquellas construcciones a las que se entiende es de aplicación el art. 44.1.2º del R.G. tanto en lo que se refiere a edificación agrícola como a edificación de interes social y utilidad pública.

Las construcciones que guardan relación con la naturaleza de la finca art. 198 se dividen en: 1) Auxiliares se autoriza un máximo de 20 m²., 3 de altura y sin porche, con un hueco de acceso y otro de ventilación. 2) Extraordinario (ejemplo silos) no fija condiciones. 3) Invernaderos y estanques, los primeros serán de altura inferior a 3'5 m. y mayor si se justifica, en los estanques se prohíben expresamente las piscinas dotadas de depuración y acabados interiores. Estos S.T. no encuentran justificada esta prohibición. 4) Instalaciones ganaderas, las intensivas se localizarán a más de 500 m. de núcleos urbanos y las instalaciones de estabulación tendrán el suelo impermeable, y evitarán que los residuos sólidos o líquidos contaminen el subsuelo. 5) Construcciones rústicas tradicionales, se procurará su conservación.

Art. 199) Se admitirán las instalaciones destinadas a mejor aprovechamiento de energías naturales debidamente justificadas, aunque incumplan los parámetros de altura de las edificaciones.

Art. 200) Viviendas existentes, aquellas que sean claro exponente de la arquitectura tradicional, lo cual no es condición objetiva, y además estén en fincas con usos permitidos podrán realizar obras y ampliar su superficie hasta un 20%.

Estos S.T. entienden que, por exclusión el resto de viviendas que no sean claro exponente de la arquitectura tradicional o el uso de la finca no esté permitido no podrán realizar obras, lo cual no está justificado.

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA AREA DE S.N.U.

A) S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION.

1.- Zonas de interés forestal y ecológico (F).

En dicha zona se permiten los usos compatibles de régimen general, prohibiéndose cualquier tipo de construcción (art. 36 a) RP).

2.- Zonas de interés natural (IN).

El único uso permitido es el de espacios libres prohibiéndose cualquier tipo de construcción.

3.- Zonas de interés paisajístico (IP).

Se permiten los usos compatibles de régimen general y las construcciones que los sustenten. Parcela mínima: 4 Has.

4.- Zonas agrícolas protegidas (AP).

Se permiten los usos compatibles de régimen general. (Parcela mínima 2'5 - - Has). También los usos condicionados (art. 44.2 R.G.). Igualmente vivienda - unifamiliar (Parcela mínima 4 Has.).

B) S.N.U. DE REGIMEN GENERAL.

5.- Zona agrícola-ganadera. (AR).

Se permiten los usos compatibles de Régimen General (Parcela mínima 2'5 Has) También los usos condicionados (art. 44.2 R.G.). Asimismo se permite vivienda unifamiliar con una subclasificación en cuanto a tamaño y parámetros de - parcela en: AR extensiva (10 Has. AR) y AR a tiempo parcial (IP) (0'2 Has.). En estas últimas áreas, al parecer sólo serán edificables aquellas parcelas segregadas antes de la AI del P.G.

En las zonas de paisaje protegido del P.provincial no se podrán edificar más que las construcciones anejas a usos compatibles de R. General y viviendas - unifamiliares en suelo AR (TP). Para su aplicación falta incluir en el P.G. la delimitación del Paisaje Protegido.

Por un lado, si lo que se quiere establecer es una especie de régimen transitorio para suelo AR (TP) debería especificarse como tal, ya que la redacción actual puede dar lugar a confusión.

Por otro lado parece contradictorio en paisaje protegido permitir edificar - vivienda unifamiliar en parcelas de 2.000 m2. y no dejarlo hacer en parcelas de 100.000.

6.- Zona Agrícola de esparcimiento (AE).

Sólo se permiten los usos compatibles de régimen general y las construcciones que los sustenten (Parcela mínima 2.000 m2).

7.- Zonas de recuperación (R).

Se permiten los usos compatibles de régimen general y las construcciones que los sustenten, (Parcela mínima 15.000 m2). También los usos condicionados - art. 44.2 R.G. Igualmente vivienda unifamiliar en parcela mínima de 1'5 Has.

Se permiten actividades extractivas de marés.

C) S.N.U. DE REGULACION ESPECIFICA.

8.- Zonas de parcelación limitada (PL).

Se distinguen 2 subzonas: vocación forestal y vocación agrícola-extensiva. Existe un error en la regulación de usos ya que hace referencia al art. - 177. (Debe ser el 179).

Se permiten los usos compatibles de régimen general y construcciones anejas (Parcelas de 7.000 y 7.500 m2.). También los usos condicionados art.44. 2 R.G. así como viviendas unifamiliares en parcelas de 7.000 y 7.500 m2. - No le son de aplicación las Normas sobre volúmenes y huecos.

9.- Zonas especiales.

El P.G. zonifica una serie de zonas que sportan actividades especiales cuya regulación establece así como la calificación de los terrenos en caso de desaparición de la actividad. Estas zona son:

- Zona de almacenaje de explosivos. Si desapareciese la actividad pasaría a ser (F).
- Cementerios de Génova y La Vileta.
- Zonas de recuperación de Génova. Se permiten vertidos para restaurar el perfil original del terreno, así como instalaciones ligadas al esparcimiento (5%) ocupación. No se especifica más.
- Zona de recuperación de Son Quint. Idem. Se permiten edificaciones ligadas a las actividades de recuperación (10% ocupación). Será (F).
- Zona de Tejar. Se permiten actividades extractivas.

10.- Zona de Sistemas Generales. Se regulan por su normativa específica. Se prohíben talleres y restaurantes anejos al Sistema General viario.

Finalmente la Ponencia Técnica formula la siguiente propuesta de // acuerdo: -----

PROPUESTA DE LA PONENCIA TECNICA.DEFICIENCIAS S.N.U.

- 1.- Delimitación de zonas no ajustada a las condiciones que las definen (A.P.).
- 2.- Falta definición objetiva de la zona (A.R.T.P.). *agencia ganadera a tiempo parcial*
- 3.- Falta estudio de base catastral para ver el nº de viviendas posibles en la zona A.R.T.P.
- 4.- Falta las condiciones objetivas que hacen que se incluyan las parcelaciones existentes en zona (P.L)
- 5.- Debe suprimir los usos permitidos y los condicionados y justificar los incompatibles y los enumerados en los art. 277 y 215.
- 6.- No puede decir cuales son los usos que podrán ser declarados de utilidad pública o interés social (U.P., I.S.).
- 7.- Debe suprimir las condiciones de edificabilidad de las obras (U.P., I.S.).
- 8.- Deberá adecuarse la normativa de las zonas A.R.T.P. a la definición del núcleo de población establecida por el Plan, eliminando la contradicción actualmente existente, según el art. 36 c.l R.P.
- 9.- Debe suprimir la referencia a parcelaciones rústicas.

- 10.- Debe objetivar las condiciones para presentar estudio de impactos y limitar los casos en que debe presentarse.
- 11.- Debe eliminarse la incompatibilidad de pistas deportivas y piscinas por entender que no son elementos exclusivamente de zonas urbanas.
- 12.- Los límites de parcelas para las construcciones que guardan relación con la naturaleza de la finca deben estar de acuerdo con las Normas del MO de Agricultura u organo competente en esta materia.
- 13.- No se pueden abrir caminos con características que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la que sirven.
- 14.- Debe eliminarse la normas que permite en paisaje protegido dentro de A.R., la vivienda familiar en 2.000 m2 y no en 100.000 m2.

La P.T. eleva a la C.P.U. la propuesta de D. Antonio Garau de la inclusión de una norma que permita la instalación de televisión por cable.

Se suspende la sesión siendo las 20 horas del día 9 de julio.

Se reanuda la sesión a las 9'30 horas del día 10 de julio. -

A la vista del artículo aparecido en la prensa en el que aparece información emanada de este Organismo sin ánimo de ser expuesta públicamente como lo ha sido, la Ponencia Técnica acuerda remitir el siguiente comunicado al Gabinete de Prensa de la Comunidad Autónoma:

"La Ponencia Técnica hace constar sumás enérgica protesta a la / vista de las noticias aparecidas en la prensa del día 10 de julio, dado que esta P.T. en cumplimiento con el art. 3.1 del Decreto 1/1984 de 12 de enero, por el que se adecúa y se reestructura la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, está encargada tan sólo de elaborar el informe solicitado por la Comisión, trámite de carácter eminentemente interno que no debe ser expuesto a la opinión pública por la prensa."

NORMATIVA.-

Seguidamente el Sr. Bonilla, da lectura al informe técnico / sobre Normas Urbanísticas que dice lo siguiente: -----

NORMATIVA: ORDENANZAS.

Art. 7.- No se objetivan las circunstancias de revisión del P.G. en función de los parámetros que preven los arts. 19.1.e) y 156.b) del R.P.

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 16.3.- Existe un error. Debe referirse al art. 76 y siguientes del R.P.

Art. 19.- No se fija plazo para la realización del replanteo de P.P. por parte de los equipos municipales.

Art. 20.- Idem para el informe del Avance.

En general, con las dos figuras definidas en los arts. 19 y 20, se cran unos instrumentos que permiten soslayar las previsiones que en cuanto a agilización de la tramitación de los P.P. se introdujeron por el R.D. 16/81.

Art. 21.- Regula complementariamente al R.P., el contenido de los P. P.

Entre las determinaciones introducidas se incluyen:

- a) Que las etapas del programa deben ser bianerales.
- b) Debe señalarse la parcelación con carácter indicativo.
- c) En los P.P. residenciales debe señalarse, de forma vinculante la ordenación de los volúmenes edificables.
- d) Análisis de impactos.

Art. 22.- Idem para los PAU.

Art. 33.3.- Si bien reproduce el contenido del art. 70.3 del R.P. es una determinación más propia de P.P.

Art. 47.- Es transcripción modificada del art. 47 R.D.

Art. 48.1.- Ver jurídicos también 49 y 50 (LPA-LS).

Art. 54.1. a).- Las cesiones resultantes pueden ser superiores a los legalmente exigible (art. 46.2 R.G.).

c) La conservación de la urbanización tiené límites (ver jurídicos).

art. 55.2.- Se desprende al parecer que la red de abastecimiento y alcantarillado no es exigible en zonas de vivienda unifamiliar aunque ello está de acuerdo con el tenor literal del art. 82 L.S.

Art. 57.- Ver los jurídicos.

Art. 62.2.- Ver los jurídicos.

Art. 63.2. a) Se añaden los gastos de realojo a los determinados por el art. 60 R.G.

Art. 64.1.-El Ayuntamiento deberá correr con los gastos del 10% del A.M.

Art. 64.2 b) Se modifica el art. 190 R.G.

- Art. 65.- Límites temporales.
- Art. 69.- Ver jurídicos.
- Art. 72, 73,74.- Jurídico art. 60 L.S.
- Art. 82.4.- Deberá aclararse si pueden ser vistas a partir de la planta 1ª las bajantes en todas las zonas o solo en las de retranqueo.
- Art. 83.- Deberán incluirse también los paramentos de cierre de los elementos relacionados en el apartado 2.
- Art. 85.- No se define qué pasa con los 14 mts. restantes de la zona de salvamento (P.Prov. y Reg. Costas).
- Art. 89.3- Ojo ver.
- Art. 90.3.- Deberá añadirse "en planta baja".
- Art. 107.2. d) Debe existir un error al hablar de parcelas no edificadas y de obras de reparación del edificio existente..
- Art. 112.3.-Debe existir un error al hablar de diferencia.
- Art. 115.1.-Debe definirse que és el plano de referencia.
- Art. 116.1.-Debería definirse qué se entiende por "cuerpos diferenciados".
- Art. 117.3. En casos extremos debería aclararse qué determinación debe de cumplir la p.Baja, si las del art. 112.1 o la del 117.3. El parámetro de 1'9 mts. en terrenos inclinados debería reflejarse en la definición de semisótano del anexo.

NORMAS:

- Art. 17.- Los Estudios de Detalle no pueden, como se pretende, modificar puntualmente determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y a las de los Planes Parciales y Especiales. Deberá contraerse al contenido del art. 14 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento.
- Art. 21 c) No puede imponerse un plan de etapas bianuales a los Planes Parciales. El Art. 13 establece que esta es cuestión a determinar por cada propio plan. Luego si ello es así, tal aspecto queda contraído a la autonomía de la voluntad del planificador de cada P.Parcial.
- Art. 21 f) La parcelación no debe incluirse en el Plan Parcial por cuanto esa es cuestión a desarrollar posteriormente. Incluso se trata de tema competencial del propio Ayuntamiento mediante concesión de licencia ordinaria.

- Art. 21 j) La exigencia de un análisis de impacto es improcedente por cuanto, una vez aprobado el Plan General es función de éste, dejar completamente reglado el camino hacia la urbanización efectiva. Eso es, no cabrá jamás que pueda en algún momento el Ayuntamiento denegar un Plan Parcial por problema de impacto o porque considera que, a su criterio, existe ese impacto. Ello sería convertir una actividad reglada en discrecional.
- Art. 21 k) Reproducimos los argumentos inmediatamente antedichos en cuanto que se exige un análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés actual o edificios o espacios catalogados.
- Art. 22.3.- No resulta exigible la presentación de un avance de Programa de Actuación Urbanística, salvo en caso de Concurso en cuyo supuesto así lo exige el Art. 142.2 de la Ley del Suelo. Mucho menos sostenible es el supuesto contemplado en el que queda a discreción del Ayuntamiento.
- Art. 73 y 74. Se establece una clasificación de qué edificaciones quedan fuera de ordenación.

A nuestro criterio, tal situación parece que no puede ser objeto de clasificación. Según el art. 60 de la Ley del Suelo, toda edificación disconforme con el Plan, estará fuera de ordenación.

No obstante, debe decirse aquí que mediante Sentencia del T.S. de 6 de octubre 1975, se declara la licitud de que al modificarse un Plan, la nueva ordenación declare incorporadas a la misma las edificaciones anteriores, con su volumen, lo que supone -según palabras de la propia Sentencia- "una coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, en ejercicio de las facultades que para el desarrollo de los planes tienen encomendados los Ayuntamientos, sin que en puridad pueda hablarse de enfrentamientos del mandato imperativo propuesto con lo preceptuado en el Artículo 48 de la citada Ley (hoy artículo 60).

- Art. 259.- En caso de transmisión de una licencia ya concedida, si esa transmisión no se formaliza por cesionista y cedatario, las responsabilidades que pudieran derivarse de la actividad dimanante de esa licencia, no será jamás compartida por ambos interesados sino tan solo por el verdadero titular. Si la transmisión no se ha perfeccionado, todavía se ha producido no pudiéndose predicar que se haya producido el negocio jurídico en cuestión.
- Art. 261.1.b) El hecho de que el terreno no se halle libre de obstáculos no debe ser motivo para que no se señalen las alineaciones y rasantes. El Ayuntamiento dispone de medios legales de ejecución para disponer que la calle está expedita de elementos móviles y si lo no estuviese por motivos físicos el Ayuntamiento debe recurrir a procedimientos técnico-topográficos para determinar las

alineaciones y rasantes. Otra cosa será cuando se trate de alineaciones interiores, en cuyo supuesto corresponderá efectivamente a los particulares procurar que el terreno se halle libre de todo obstáculo.

Art. 285.- No resulta sostenible el contenido de este artículo en cuanto que sólo permite la obtención de una prórroga de licencia. Entendemos que este es un derecho que decaerá en todo caso por el no ejercicio continuado y reiterado del mismo. Establecer una sola prórroga es excesivamente restrictivo en orden a ponderar el efectivo decaimiento de ese derecho.

Igualmente, entendemos que el hecho de que se haya adoptado modificación o revisión del planeamiento que le afecte, no debe ser motivo de denegación de la prórroga y ello en atención al principio de los derechos adquiridos.

Art. 292.- No parece que sea exigible que el titular de la licencia municipal deba construir el piso definitivo de las aceras. Si la vía pública está cedida al Ayuntamiento es el Ayuntamiento quién debe ultimarla. Si no lo está, es clarísimo que el Ayuntamiento podrá retrasar esa recepción hasta el correcto y completo acabado del vial.

Art. 295.- Se instaure la llamada "licencia de uso, ocupación, o uso de la puesta en servicio" como condición previa para la conexión de las instalaciones de agua, gas y electricidad, estableciéndose incluso plazo para la concesión de tal licencia. Entendemos que no es competencia de un Plan General introducir nuevas modalidades de licencia. Por otra parte, quien únicamente debe autorizar la conexión a los servicios, es únicamente el titular de esos servicios.

Art. 296.- El impago de los arbitrios o tasas de la licencia no puede producir, como se pretende, la pérdida de validez de la licencia. En caso de producirse tal circunstancia el Ayuntamiento tiene mecanismo para hacer efectivo el pago por vía de apremio.

NORMATIVA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. TITULO III.

Art. 137.- No se justifican los criterios con arreglo a los cuales los P.P. en ejecución han sido calificados como S.U. o S.U.P., ni el resultado de la aplicación a los mismos de las disposiciones transitorias de la Ley del Suelo y las repercusiones a que ello pudiera dar lugar en los parámetros generales del SUP.

Art. 139. a) Los terrenos a que se refiere el art. 78 b) del R.P. pasarán a ser urbanos sin necesidad de revisión del P.G. en el momento que cumplan las condiciones del 78 a).

b) No se fijan las circunstancias objetivas de revisión en función de la población total etc... (art. 156 R.P.).

c) La totalidad del artículo es una refundición con algunas modificaciones de articulado de L.S. y Reglamentos (23, 28, 154, 158, 159, R.P.).

Art. 140.- Idem al c) (48 R.P.).

Art. 141.- Idem al c) (84.3 L.S., 46.3, 58, 68 R.G.).

Art. 142.- Idem al c) (40, 41, 42 R.G.).

Art. 145.- No se entiende bien la definición de vivienda unifamiliar ya que se mezcla con tipologías plurifamiliares.

Art. 147.- Ver art. 19.

Art. 149.- Ver art. 21.

Art. 150.- Debería objetivarse el apartado e) virtudes de la ciudad mediterránea.

h) Las medidas de aparcamientos públicos incumplen el R.P.

Art. 157.- Los usos globales son prácticamente pormenorizados.

4) A efectos del cálculo del AM sólo pueden excluirse los S.G. (art. 31.6 R.P.).

Art. 159.- 2) Deberá remitirse al art. 155 y concordantes del R.G.

Art. 160.- 3) Debería remitirse al R.G.

NORMATIVA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. TITULO IV.

Art. 167.- Los usos globales son prácticamente pormenorizados.

Art. 168.- No se objetivan los condicionantes para programar el SUNP. Solo se podrá programar cada 4 años.

Art. 170.- El apartado 1 contradice en parte el art. 168. El resto es recopilación de los art. 215, 216 y 219 del R.G.

SISTEMAS GENERALES. TITULO VI.

Art. 216.2.- En los planos C faltan por graficar bastantes y en los planos D no se recoge dicha zonificación. No figuran en el plano de estructura orgánica. (art. 39.2 A)b).

Art. 224.- Transcribe el art. 52.1 de R.G. modificándolo. Donde dice Sector debe decir polígono.

Art. 225.- Transcribe el art. 53 R.G. modificándolo.

Art. 226.- Transcribe el art. 54 R.G.

Art. 318.- Zonas E.- No se define la ocupación de sótanos y semisótanos para aparcamiento de vehículos.

- Art. 319.4 Zonas F.- Deberá aclararse el significado del término en amplias zonas, o eliminarse. Deberá eliminarse "obligatorio".
- Art. 320.4.- No se regula el uso de garage.
- Art. 324.- Idem.
- Art. 499.-
- Art. 504.- Error en vivienda. 100 y 110 m2.
- Art. 505.3.- Deberá especificarse que los 2'80 x 5'60 son el tamaño mínimo de montacoches, no de puertas.
- Art. 509.19) Ver punto referencia.

Tras breve debate la Ponencia Técnica acuerda proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo lo siguiente: -----

NORMATIVA: ORDENANZAS.

- 1.- Todos aquellos artículos de las NN.UU., refundición o transcripción de los artículos de la Ley del Suelo y Reglamentos, deberán ser - - transcritos literalmente.
- 2.- Art. 16.3. Existe un error. Debe referirse al art. 76 y siguientes del R.P.
- 3.- Art. 17. Los Estudios de Detalle no pueden, como se pretende, modificar puntualmente determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y a las de los Planes Parciales y Especiales. Deberá contraerse al contenido del art. 14 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento.
- 4.- Art. 18 y siguientes. Deberá eliminarse tanto el Avance como el replanteo de los P.P. y PAU (excepto en caso de Concurso). El contenido de los P.P. deberá ajustarse a la Ley del Suelo y sus Reglamentos. (etapas, parcelación indicativa, análisis impactos, etc...).
- 5.- Art. 33.3. Si bien reproduce el contenido del art. 70.3 del R.P. es una determinación más propia de P.P., por lo que podría incluirse - en su regulación.
- 6.- Art. 82.4. Deberá aclararse si pueden ser vistas a partir de la - - planta 1ª las bajantes en todas las zonas o solo en las de retranqueo.
- 7.- Art. 83. Deberán incluirse también los parámetros de cierre de los elementos relacionados en el apartado 2.
- 8.- Art. 85. No se define qué pasa con los 14 mts. restantes de la zona de salvamento (P. Provincial y Reg. Costas). Deberá ajustarse a la legislación general.

- 9.- Art. 90.3. Deberá añadirse "en planta baja".
- 10.- Art. 107.2.d). Debe existir un error al hablar de parcelas no edificadas y de obras de reparación del edificio existente.
- 11.- Art. 112.3. Debe existir un error al hablar de diferencia.
- 12.- Art. 115.1. Debe definirse qué es el plano de referencia.
- 13.- Art. 116.1. Deberá definirse qué se entiende por "cuerpos diferenciados".
- 14.- Art. 117.3. En casos extremos deberá aclararse qué determinación debe de cumplir la P. Baja, si las del art. 112.1 ó la del 117.3. El parámetro de 1'9 mts. en terrenos inclinados deberá reflejarse en la definición de semisótano del anexo.
- 15.- Art. 139.b). No se fijan las circunstancias objetivas de revisión - en función de la población total etc... (art. 156 R.P.).
- 16.- Art. 145. No se entiende bien la definición de vivienda unifamiliar ya que se mezcla con tipologías plurifamiliares.
- 17.- Art. 150. a). Deberán objetivarse los condicionantes de tipo formal y estético: b), e), etc... b) Las medidas de aparcamientos incumplen el R.P.
- 18.- Art. 172. Al final del párrafo tercero deberá decir "...hasta que se aprueben los correspondientes...".
- 19.- Art. 184. Deberá añadir "...condiciones edafológicas, geológicas, sanitarias y técnicas, lo permitan".
- 20.- Art. 185. El último párrafo de este art. contendrá el siguiente texto: "Las cubiertas se regularán según lo dispuesto en el art. 197 - solo en caso de viviendas".
- 21.- Art. 186. Movimiento de tierras. Contendrá el siguiente texto: "Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en las áreas específicamente reguladas en el Plan General y en aquellas actuaciones recomendadas especialmente por la Consellería de Agricultura, procurando el menor impacto paisajístico posible.
- 22.- El art. 191 de las Normas, referente a CAMINOS: SU REGULACION, contendrá el siguiente texto: "en el suelo no urbanizable no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la que sirven".
- 23.- Art. 198. Apartado 1. Quedará redactado con el siguiente texto: "Edificaciones e instalaciones auxiliares:

- A.- Se entenderá por edificaciones e instalaciones auxiliares, todas aquellas construcciones que sin estar destinadas ni acondicionadas a la estancia de personas, son necesarias para la explotación de la finca, quedando reguladas por lo contenido en el art. 178.d) de las presentes Normas.
- B.- En aquellas áreas del S.N.U.R.G. en que se permitan construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, podrán construirse refugios-cabaña destinados al albergue ocasional...".
- 24.- Art. 221.2. Contendrá el siguiente texto: "La obtención del suelo de los Sistemas Generales, podrá realizarse de forma gratuita u onerosa para el Ayuntamiento o Agente Inversor....".
- 25.- Art. 251.1.b). El hecho de que el terreno no se halle libre de obstáculos no debe ser motivo para que no se señalen las alineaciones y rasantes. El Ayuntamiento dispone de medios legales de ejecución para disponer que la calle está expedita de elementos móviles y si lo no estuviese por motivos físicos el Ayuntamiento debe recurrir a procedimientos técnico-topográficos para determinar las alineaciones interiores, en cuyo supuesto corresponderá efectivamente a los particulares procurar que el terreno se halle libre de todo obstáculo.
- 26.- Art. 268. Debe regularse la presentación del proyecto de ejecución de obras.
- 27.- Art. 285. Se debe clarificar el contenido del apartado 3.
- 28.- Art. 296. El impago de los arbitrios o tasas de la Licencia no puede producir, como se pretende, la pérdida de validez de la Licencia.
29. Art. 318. Zonas E. Debe definirse la ocupación de sótanos y semisótanos para aparcamiento de vehículos.
- 30.- Art. 319. Zonas F. Deberá aclararse el significado del término "en amplias zonas" o eliminarse. Deberá eliminarse "obligatorio".
- 31.- Deben expresarse las condiciones objetivas de denegación de licencia del art. 486.3.
- 32.- Art. 504. Error en vivienda. 100 y 110 m2. Deberá eliminarse "obligatorio".
- 33.- Art. 505.3. Deberá especificarse que los 2'80 x 5'60 son el tamaño mínimo de montacoches, no de puertas.
- 34.- Art. 509.19). Debe definirse el "punto de referencia".

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA.-

D. Cristóbal Mora procede a dar lectura al informe técnico que dice lo siguiente: -----

"Las determinaciones vienen establecidas en el art. 41 del Reglamento de Planeamiento.= 41.1.- Objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo.= En este apartado se destaca que hay que diferenciar los dos tipos de recursos, 1 los presupuestos y 2 los derivados de la propia gestión, y que en base a ello la estrategia se elabora en dos ejes principales 1) Una rápida obtención de suelo o al menos de derechos para la obtención de suelo para dotaciones, o de cesión de aprovechamiento y 2) Una actitud / básicamente conservadora en la programación de actuaciones que movilizan recursos presupuestarios.= Finalmente se dice que el Programa facilita al Ayuntamiento un amplio margen de maniobra para que cualquier actuación programada pueda realizarse. -----

Antes de entrar en el examen detallado cabe destacar que no se mencionan expresamente los programas de los distintos Ministerios y otros Organismos (C.A., C.I.M., etc.), tal como preven los art. / 12.1-c L.S. y 38-j del R.P.. -----

41.2.- Previsiones específicas concernientes a la realización de los Sistemas Generales.= El examen se hace por subgrupos / tal como se divide en el Plan General, en primer lugar está la infraestructura de transportes, que considera muy importante tanto / por las inversiones destinadas, como por su impacto en la estructura urbana.= Por ello define en primer lugar unos criterios que orienten las prioridades: a) La inversión en cada cuatrienio se limita / a las posibilidades de los Organismos actuantes.= b) Cierre de itinerarios y aprovechamiento de programas de inversión en marcha.= c) Se considera prioritaria la conexión del S.U.P. para su inserción en el S.U..= d) Resolver situaciones conflictivas creadas por el tráfico de paso en las zonas residenciales.= En primer lugar estos S.T. notan a faltar una explicación de las actuaciones que vienen motivadas por cada uno de los objetivos citados. Pasando al examen de cada uno, el primero se verá en el informe sobre el estudio Económico Financiero.= En cuanto al segundo observando el plano de red viaria, / resulta que el itinerario más importante, la vía de cintura se propone su cierre en el 2º cuatrienio, sin que se vea una alternativa que conecte el Paseo Marítimo hacia la zona Norte, y sin embargo / se propone la reforma del Camino de los Reyes que es un segundo // anillo, en el primer cuatrienio.= El resto de vías en general tienen sentido radial, y conectan distintos puntos del suelo urbano / en la zona N.O. y E., a excepción del cierre de la Ronsa Urbana y las mejoras en la Playa de Palma con la prolongación de la Autopista.= En cuanto a los itinerarios peatonales y bicicletas no están / incluidos en el Programa salvo el último tramo en la Playa de Palma.= El segundo grupo se denomina infraestructuras básicas, en este apartado se citan unos criterios para el escalonamiento de inversiones que luego no figuran.= En cuanto a las obras, las subdivide en dos / grupos: 1.- Zonas no afectadas por planes especiales de protección o por PERI.= 2.- Las afectadas por tales planes.= Además hay varias actuaciones puntuales.= -Eliminación de residuos sólidos en Son Reus. -Central térmica en Ca's Tesorer. -Ampliación instalaciones EMAYA., de las cuales no se indica en el Programa en que cuatrienio se deben ejecutar.= Dentro del primer grupo su primer apartado contiene la me

jora de redes de agua relaciona 17 actuaciones diciendo que se prevé la ejecución de la mitad en cada cuatrienio, la cual parece muy inconcreto.= Otros 2 apartados se refieren a instalación de redes de agua y alcantarillado o sólo alcantarillado en zonas que no lo tengan, repartiendo las ejecuciones entre los dos cuatrienios, pero sin aportar justificación.= El último apartado se refiere al drenaje de pluviales limitándose a relacionar el estado de la red, el // cauce donde vierte y el cuatrienio en que se prevé la ejecución, / sin justificar la cronología adoptada.= Segundo grupo zonas afectadas por planes especiales de protección o por PERI.= Comprende la / dotación de todos los servicios: Agua, saneamiento, pluviales, gas, energía eléctrica , alumbrado y teléfonos.= La distribución por cuatrienios es: -----

	<u>1º</u>	<u>2º</u>
Puig de Sant Pere	X	
Calatrava	X	X
Sindicato		X
Jonquet	X	X

Tampoco se justifican las etapas previstas en tercer grupo, al criterio seguido para concretar la ejecución de las actuaciones ha sido, en primer lugar establecer la jerarquización de necesidades, te niendo en cuenta los compromisos del Ayuntamiento, asimismo se est bleció la proyección de la población en los próximos años y final-- mente se intentó equilibrar la propuesta con la capacidad de inver-- sión del Ayuntamiento y los Organismos que deben asumirla.= Los equi-- pamientos se dividen en cuatro grandes grupos: Docente, sanitario-- asistencial, cultural, deportivo y espacios libres.= A continuación se incluye una lista de equipamientos agrupados por usos, que no se corresponde con los S.G. que se grafían en los planos, además al in-- dicar los usos con números hace más difícil una visión de conjunto / de equipamiento.= En cada actuación se indica a que cuatrienio queda asignada.= Estos S.T. echan de menos un plano donde se señalen todas estas actuaciones clasificadas por uso, para poderlos comparar con / el de equipamientos existentes, y donde se pueda ver la coherencia / de la cronología de las actuaciones: Como objeción fundamental al / capítulo que se está informando, cabe señalar, que no se refiere úni-- camente, ni contiene todos los S.G. tal como prescribe el Art.41.2.= 41.3.- Desarrollo del S.U.P.= Cada sector se asigna a un cuatrienio excepto en algunos casos en que un sector se ejecuta una parte en ca-- da cuatrienio.= Se dice que la asignación a uno u otro cuatrienio per-- sigue el control de la cantidad y tipo de suelo que deba entrar en / el proceso urbanizador en cada momento, aunque admite que no se pue-- de predecir el momento en que el proceso urbanizador llega a su fin por los múltiples factores no controlables que inciden en el.= Obser-- vando el reparto de los sectores de S.U.P. de cada cuatrienio dentro del T.M. resulta que se reparten uniformemente, excepto un ligero / predominio del primero en el casco urbano. Los dos polígonos de ser-- vicios, e industrial se reparten entre ambos cuatrienios.= No se ob-- serva una justificación concreta en base a carencias de suelo o de / equipamiento en cada zona.= Por otra parte se nota a faltar un meca-- nismo de control de obtención del aprovechamiento y las cesiones, // cuando un polígono se reparte entre los dos cuatrienios, al no poder hacerse la cesión hasta que no se aprueba el proyecto de reparcela-- ción o de compensación. Ello sólo será posible si se delimita un po-- lígono de actuación ~~que~~ además de cumplir las condiciones del art. /

117 de la L.S., ocupe el porcentaje del Sector que queda en el / primer cuatrienio lo cual puede ser difícil.= Actuaciones en sue lo urbano (Art. 41.4).= Se dice que a cargo del Ayuntamiento se-rán los ejes cívicos, la alineación de C/ Aragón y las actuacio-nes que son por expropiación y que el resto corren a cargo de la iniciativa privada.= Se establecen plazos para todos ellos y aña-den que en caso de no cumplirse, en la revisión del programa a / los 4 años, se replanteará la forma de ejecución.= Sin embargo / se observa que los ejes cívicos no se encuentran en el programa.= Luego se establece un listado de actuaciones con usos que indican el barrio y el nº de orden de cada uno, resultando que muchas de ellas están contenidas en el listado correspondiente a equipamien-tos de S.G., con lo que se produce una confusión, ya que deberían estar claramente diferenciados los 3 grupos que define el Art. 41 del R.P.= En su apartado final se han separado las actuaciones en el Centro Histórico que se clasifica en tres grupos.= 1.- Actua-ciones urbanísticas, se reparten en los dos cuatrienios para crea-ción de zonas verdes y viales en Puig de Sant Pere, Calatrava, Sin-dicato, Jonquet y el Resto del Centro Histórico.= 2.- Operaciones de remodelación en número de 40 repartidas entre los dos cuatrie-nios, sin concretar el plazo de cada una de ellas, lo cual no es / posible.= 3) Rehabilitación de viviendas que se reparte en los dos cuatrienios: -----

	<u>1º</u>	<u>2º</u>
Puig de Sant Pere	X	
Calatrava	X	X
Sindicato		X
Jonquet	X	X

Finalmente estos Servicios Técnicos deben señalar que es / confusa la relación de actuaciones en el Centro Histórico, falta / falta el P.E.Protect., El Temple, etc..= También debe incluir en el Programa los PERI que no lo están en el Centro Histórico.-----

Lista de S.G. en S.U.P.: -----

nº. 3 Son Pizá	0'16 Has.	Centro Sector
nº. 4 Son Xigala I	0'10 "	EMAYA
nº. 8 Camp Redó	0'8 "	Instituto Ens. Media
nº. " " "	1'21 "	Viales
nº. 9 La Femme	0'80 "	Ronda Urbana
nº. 10 Son Ferragut	1'34 "	Equipamiento
	0'96 "	Viales y Vía Férrea
nº. 18 Sa Taulera	1'02 "	Vía de Cintura
nº. 23 Levante	0'80 "	Bomberos.

PROGRAMA.- RESUMEN DE DEFICIENCIAS.-

1.- Falta la relación de obras programadas por la Administración Central, Autonómica, etc.= 2.- La programación de Sistemas Genera-les debe ajustarse a la relación completa y clara de los mismos, excluyendo cualquier otra actuación.= 3.- Se propone el cierre de la Vía de Cintura en el 2º cuatrienio, en contra del criterio de cerrar itinerarios.= 4.- Debe incluir la programación de las actua-

ciones puntuales de infraestructura, Son Reus, Ca's Tresores y EMAYA.= 6.- Debe concretarse la programación de las obras de / abastecimiento de agua, alcantarillado y drenaje.= 7.- Debe concretarse, dentro del Programa los equipamientos que constituyen / S.G..= 8.- No hay justificación de la programación de los sectores de S.U.P..= 9.- Debe programar los ejes cívicos . = 10.- Las operaciones de remodelación deben programarse con mayor concreción.= 11.- Deben incluirse los PERI que no están en el Centro / Histórico.= 12.- Debe concretar todas las actuaciones en el Centro Histórico." -----

PROPUESTA DE LA PONENCIA TECNICA.-

PROGRAMA. RESUMEN DE DEFICIENCIAS.-

"1.- Debe constar la relación de obras programadas por / la Administración Central, Autonómica, etc.= 2.- La programación de Sistemas Generales debe ajustarse a la relación completa y clara de los mismos, excluyendo cualquier otra actuación.= 3.- Se / propone el cierre de la Vía de Cintura en el segundo cuatrienio, en contra del criterio de cerrar itinerarios. Debe justificarse.= 4.- Debe completarse la programación de las obras de mejora de abastecimiento de agua por cuatrienios.= 5.- No hay justificación de la programación de los sectores del S.U.P..= 6.- Debe incluir en el programa los ejes cívicos que están programados en la Memoria.= 7.- Las operaciones de remodelación deben programarse por / cuatrienios.= 8.- Deben incluirse los PERI que no están en el Centro Histórico, cuando tengan normativa transitoria que afecta al Dº de propiedad.= 9.- El Plan deberá incluir Sectores completos en cada cuatrienio, debiendo calcular nuevamente el A.M. del Plan en cada cuatrienio conforme al art. 31.5R.Pl. Igualmente deberá introducir en el Programa de actuación y Estudio Económico Financiero las correspondientes correcciones en su caso. Asimismo deberá suprimirse de la Memoria y Normas las Referencias a PP. de Sectores divididos entre dos cuatrienios. A este respecto se señala / que el instrumento idóneo para la programación dentro del Sector en el Plan de Etapas del P.P. conforme al art. 54 R.P." -----

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Una de las características globales a destacar es que no todos los capítulos se han justificado por igual, mientras en unos casos se aportan datos y hacen hipótesis previas en otros se da una cifra casi sin justificación.

Otro aspecto muy importante es que no hay documentación en que se demuestre la asunción de partidas por parte de la Administración — Central y Autonómica, ni tampoco de compañías como Telefónica y GESA.

Justificación de recursos disponibles.

En primer lugar se hace una evaluación de los recursos disponibles para la inversión en los años de vigencia del Plan General tanto del Ayuntamiento como de la Administración Central y Autonómica.

Para el primero a partir de los presupuestos anteriores, junto con varias hipótesis de crecimiento y de capacidad de endeudamiento, para cuyo estudio será preciso un informe específico, se llega a unos recursos disponibles para inversión de:

3.670 millones en el 1er. cuatrienio y

3.841 millones en el 2º cuatrienio, en ptas. constantes de 1984 habiendo descontado previamente un 10% del total para inversiones de renovación y mantenimiento.

Aunque estos Servicios Técnicos no pueden calibrar si ello es suficiente, es evidente que la cantidad de equipamiento que se crea cada año debe mantenerse y ello provoca un aumento gradual de gastos de funcionamiento, que no se ha reflejado en ese porcentaje constante.

Por lo que se refiere a la Administración Central y Autonómica, se comenta el artículo 57 de la Ley del Suelo apartado 1 que dice "...la Administración queda obligada al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación contenidas en los planes..." y el apartado 2 "...la aprobación de los planes no limitará las facultades de los Departamentos ministeriales para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del Plan de sus competencias...", es decir que los planes no implican compromisos económicos para el Estado pero limitan su actuación.

La estimación de las inversiones se hace a partir de las de los últimos años, comparando las inversiones reales en toda España y en Baleares y se toma como porcentaje el mínimo de todos estos años que representa el 0,87% del total.

Esta inversión representa unos 9.000 millones en ptas. de 1984, y como se dice que la inversión en sectores urbanos representa el 70% del total - resultan 6.000 millones. Teniendo en cuenta que Palma representa el 50% de toda la población de Baleares se estima que la inversión anual será de 3.000 millones. Lo cual constituye un estudio técnico coherente pero sin garantías de cumplimiento.

A continuación se comenta que ya hay convenios firmados, uno con el IPPV que ha concedido un crédito de 1.500 millones, y otro entre el MOPU y EMAYA para infraestructuras básicas por un importe de 780 millones.

En cuanto a la asunción de inversiones, se dice que la falta de información sobre programas de inversión aprobados hace que el estudio se haga por deducción a partir de la estadística de inversiones.

Estos Servicios Técnicos, aunque estiman difícil conseguir la asunción de inversiones por la Administración, creen que la justificación aportada es insuficiente.

A continuación se estudian los recursos generados por la gestión del Plan General, que provienen básicamente de la cesión, del 10% del aprovechamiento medio. Para valorar el aprovechamiento se hace la hipótesis de equiparar el m². de techo construido en S.U.P. el m². de Vivienda de Protección Oficial. - cuyo rendimiento estiman en 1.290 ptas/m². de suelo.

La división por cuatrienios resulta 482 millones en el 1º y 373 en el 2º.

En este punto debe destacarse que no está claro que se obtenga el aprovechamiento del primer cuatrienio, dentro del mismo, sino que lo más probable es que ya este claramente en el 2º.

(art. 42.1) Evaluación de las obras correspondientes a la estructura general del territorio.

En este apartado se valoran todas las obras incluidas en el grupo de infraestructuras y equipamiento del Programa de Actuación (PA) atribuyéndose la inversión al Ayuntamiento, MOPU, Consell o particulares, hay que señalar que la Comunidad Autónoma no figura, cuando lógicamente deberá intervenir.

A continuación se examina por capítulos, lo que deberían ser Sistemas Generales aunque en ningún momento se les da tal denominación igual que en el P.A.

En la valoración del viario se observa que en unos tramos se valora el suelo y en otros no, sin una explicación, lo mismo que unas veces se desglosa el coste de la calzada y aceras en otras no.

En la infraestructuras básicas, se valoran las comprendidas en el P.A y se distribuyen entre el MOPU, EMAYA, Ayuntamiento y particulares, viatarifas, cabiendo señalar que como indica GESA, la evaluación de costos es muy inferior a la real.

En los barrios donde se hacen P.E.P. o P.E.R.I se reparten las inversiones atribuyendo el saneamiento y agua potable a EMAYA, gas, telefono y energia eléctrica con las compañías suministradoras, pluviales, alumbrado y varios al Ayuntamiento, IPPV y particulares.

En los equipamientos, se evalúan en primer lugar los módulos en función del uso y en segundo lugar las indemnizaciones por edificaciones que deberán demolerse por estar fuera de ordenación valorándose todas a 10.000 pts/m²., lo cual parece una simplificación excesiva.

En cuanto al coste del suelo, que se refleja en la lista contenida en el P.A. hay que tener en cuenta que los equipamientos incluidos en este apartado ~~deben ser todos S.T. Generales~~ deben ser todos S.T. Generales y en ese caso solo es posible obtener por compensación los que estén en S.U.P. y se compensan con el exceso de A.M. y el resto deben ser expropiados.

Art. 42.2. Evaluación de actuaciones en S.U.

Se dice que de las enumeradas en el P.A. sólo 32 suponen coste para el Ayuntamiento ya que el resto son a cargo de la iniciativa privada y por ello no se valoran y que en caso de que no se ejecuten al revisar el P.A. se cambiará el sistema de ejecución.

Sin embargo y dado el enorme coste de las actuaciones asignadas a la iniciativa privada, estos S.T. estiman que debería preverse un porcentaje de casos de no actuación y en consecuencia programar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

Dado que bastantes de estas actuaciones se preven en el primer bienio, la actuación municipal debería producirse antes de la Revisión del Programa y por lo tanto una parte de la valoración debería incluirse en el primer cuatrienio.

Lo mismo cabe decir de la obtención de suelo incluido en U.A. que en virtud de lo dispuesto en el capítulo correspondiente, deberá expropiarse al no ser de cesión gratuita.

Por otra parte, estos S.T. notan a faltar, de acuerdo con el art. 69 L.S., - la previsión de que los propietarios de suelo no edificable, que no sea de cesión obligatoria, soliciten la iniciación de la expropiación de los mismos una vez transcurridos 5 años de la entrada en vigor del P.G.

Por otra parte, no estiman admisible que los ejes cívicos puedan considerarse actuaciones en S.U. cuando son claramente S.G. por lo tanto no es posible cobrar contribuciones especiales, sino que debe pagarlas el Ayuntamiento por que así repercuten a todos los ciudadanos.

En cuanto a la alineación de c/Aragón se expropia a unos precios que varían mucho según la calle a que de frente Aragón 14.478 ptas/m2., Rua Violante - 2.009 ptas/m2 y Hostalets 1.060 ptas/m2. Luego la indemnización por m2 edificado es de 10.000 ptas. lo cual es muy bajo comparado con el valor que se estima para su venta de 65.000 ptas/m2. De todo ello resulta que la expropiación de 6.583 m2. cuesta 66 millones y la venta de los 3.350 m2. que quedan de solar supone 77 millones. Además como en otras partes de expropiación que afecta a edificaciones no se incluye indemnización alguna para posibles inquilinos.

En resúmen no se justifican las diferencias entre los precios de expropiación en diferentes calles en solares que son contiguos ni tampoco la gran diferencia entre precio de indemnización por expropiación de edificios y el valor estimado del edificio nuevo.

En cuanto al cuadro de valoración de actuaciones en S.U. no se incluyen todas las que están por expropiación según las fichas, falta la 5-6 y además hay varias que no indican el sistema 6-14, 8-3, 10-5, 24-2, 35-2 y en algunos casos no concuerdan las superficies, 1-10, 7-1, 7-2, 7-3, 7-4, 8-2, - 12-4, 18-5, 21-7.

En cuanto a los precios de expropiación del suelo en U.A. no se justifican y son muy variados

El segundo apartado de actuaciones en S.U. lo constituye el Centro Histórico, que a su vez se subdivide en: a) Reformas, que se valoran de forma global por cuatrienios ya que al afectar a los barrios que se desarrollan mediante PERI o PEP, se da el coste total por cada uno que se reparte entre los dos cuatrienios. b) Operaciones de remodelación se aporta una lista con el coste total de cada una, dejándose las 5,7 y 35 sin valorar porque se ejecutarán por convenio., en la 35 dice que el convenio es con el Mº de Cultura, las otras no se dice con quien, y no se valora ninguna de las 3, lo cual no es admisible. c) Rehabilitación de viviendas. Se basa en el Convenio entre el Ayto. y el IPPV mediante un crédito de 1.500 millones al 5% amortizable en 25 años.

Se aporta un estudio de ingresos y gastos a lo largo de 25 años.

42.3. Asignación de inversiones, se dice que se hace en función de las competencias de cada organismo:

- Infraestructura viaria, se asigna la obra según la titularidad de las vías, (salvo convenio).

- Infraestructuras básicas, se ha llegado a acuerdos con la Administración Central para que esta se haga cargo de varias actuaciones, y a las Compañías Suministradoras se les asigne los gastos que son de su competencia y el resto se financie como recargos de tarifas y el Ayto. se hace cargo del drenaje de pluviales y ^{se} contribuciones especiales a los afectados.

- Equipamientos, el suelo se obtiene por cesión de P.Parciales o de particulares en las U.A. en S.U. o por expropiación. La ejecución es competencia municipal o particular según el sistema de actuación. Los Centros Deportivos y Culturales son fundamentalmente municipales, salvo algún caso de la Administración Central. En los restantes equipamientos la ejecución es de la Administración Central.

Salvo los convenios entre EMAYA y MOPU y entre Ayto. y IPPV, falta indicar las inversiones que son asumidas por Organismos distintos al Ayto., tal como indica el apto. 42-3.

Finalmente hay que mencionar las posibles indemnizaciones según el art. 87. L.S., a planes que se haya desclasificado en plazo de ejecución o limitaciones singulares derivados de determinaciones del plan. Aunque estos S.T. reconocen la dificultad de su establecimiento y valoración.

Resúmen	Millones		Total
	1º	2º	
Ayto.	3.560	3.663'6	7.223'6
Admon. Cen. y Aut.	4.156'5	4.728'6	8.885'1
Consell Mall.	44'8	34'00	78'8
Comp. GESA	1.526'5	1.672'4	3.198'9
T O T A L.....	9.287'8	10.098'6	19.386'4

Viabilidad del plan.

	1º		2º	
	Necesidades	Recurs.	Necesid.	Recurs.
Ayto.	3.560	3.670	3.663'6	3.841
Admón. Central	4.156'5	12.000	4.728'6	12.000

Sin contar los recursos generados por la cesión del A. Medio

Teniendo en cuenta las deficiencias mencionados en el Programa y en el E.E.F. a juicio de estos S.T., no es aceptable el cuadro anterior que demuestra que el plan es viable, ya que los gastos pueden resultar mucho mayores con lo que se vería muy dificultada la ejecución.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. RESUMEN DE DEFICIENCIAS.-

1.- Falta documentación acreditativa de la asunción de inversiones de la Administración Central, Autonomía, etc.= 2.- Dentro de las inversiones no figuran la C.A.= 3.- Deben agruparse la valoración de la ejecución de S.G. separándolos de otros capítulos.= 4.- La valoración de obras varias debe seguir el mismo criterio.= 5.- La valoración de las obras de gas y electricidad es muy baja.= / 6.- No es admisible la indemnización de 10.000 ptas./m2 para todas las edificaciones que deben demolerse.= 7.- Los S.G. que no están en SUP y se compensan con el exceso de A.M. deben obtenerse por expropiación.= 8.- Debe preverse un porcentaje de actuación subsidiaria / del Ayuntamiento en las actuaciones privadas.= 9.- Sólo se obtiene / gratuitamente el suelo previsto en las U.A. según el art. 83 L.S., / por lo que muchos de los mismos en lugar de obtenerse gratuitamente deberán expropiarse.= 10.- Debe incluirse la posible expropiación a instancia de los propietarios del suelo no edificable que no sea de cisión obligatoria.= 11.- Los ejes cívicos por ser S.G. no pueden ejecutarse por contribuciones especiales.= 12.- No se justifica las diferencias de precio de expropiación entre las calles en la actuación c/ Aragón.= 13.- Es excesiva la diferencia entre el precio de expropiación de edificación enc/ Aragón y el de venta de edificación una vez expropiado.= 14.- En ningún caso de valorar las indemnizaciones de inquilinos.= 15.- Los precios de expropiación del suelo en U.A. no se / justifican y son muy variados.= 16.- Deben corregirse las deficiencias en cuanto a superficies y sistemas de actuación de U.A..= 17.- Debe valorar o justificar en caso contrario las operaciones de remodelación en el Centro Histórico.= 18.- Debe incluir todas las actuaciones que / resulten de subsanar las deficiencias del Programa de Actuación." ----

PROPUESTA DE LA PONENCIA TECNICAESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.RESUMEN DE DEFICIENCIAS.

- 1.- Falta documentación acreditativa de la asunción de inversiones de la Administración Central, Autonómica, etc.
- 2.- Deben agruparse la valoración de la ejecución de S.G. separándolos de otros capítulos.
- 3.- Debe justificar la indemnización media de 10.000 ptas/m2 para - todas las edificaciones que deben demolerse.
- 4.- Los S.G. que no están en SUP y se compensan con el exceso de A.M. deben obtenerse por expropiación.

- 5.- Sólo se obtiene gratuitamente el suelo previsto en las U.A, según el art. 83 L.S., por lo que muchos de los mismos en lugar de obtenerse gratuitamente deberán expropiarse.
- 6.- Los ejes cívicos, por ser S.G. no pueden ejecutarse por contribuciones especiales.
- 7.- Deben valorar por separado las operaciones de remodelación en el Centro Histórico.
- 8.- Debe incluir todas las actuaciones que resulten de subsanar las deficiencias del Programa de Actuación.

INFORMES.-

Se procede a dar lectura a los informes preceptivos del C.I. M. y del Ministerio de Defensa, así como los no preceptivos de la / Consellería de Comercio e Industria, de Trabajo y Transportes, del Patrimonio Histórico-Artístico, de la Dirección General de Puertos y Costas, de la Jefatura del Servicio Hidráulico y de la Junta del Puerto. -----

Se suspende la sesión, siendo las 14 horas del día 10 de julio de 1.985. -----

Se reanuda la sesión a las 16'30 horas del mismo día 10 de julio. -----

La Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, recoja las siguientes deficiencias extraídas de los informes de los diferentes Organismos:

Deficiencias recogidas de los informes preceptivos:.

- Deben incluirse las protecciones de las vías de comunicaciones y las del Aeropuerto contenidas en el P. provincial (CIM).
- La Isla de Cabrera debe figurar como S.N.U. en los planos de clasificación (CIM).
- No es posible ampliar un cementerio hasta una distancia inferior a 500 m. de s.u. por incumplir el art. 50 del Reglamento de Policía de Sanidad Mortuoria (Conselleria Sanidad).
- Debería preverse el enlace entre los depósitos de Son Anglada y S'Estremera con los del Pont D'Inca (CIM).
- Se considera conveniente se reestudie la solución apuntada por el CIM, en el tema de saneamiento, basada en ahorro energético laminación de agua de llegada a la depuradora así como evitar inundaciones.

- Es inadmisibile calificar de correcta la ubicación del vertedero de Son Reus dada la configuración geológica de los terrenos (Consellería Comercio)-
- El P.G. debe ordenar la totalidad del término municipal sin perjuicio de que las zonas o elementos que afecten a la Defensa Nacional sigan rigiéndose por su legislación especial hasta el momento que puedan quedar desafectados, excluyéndolos de los Sistemas Generales (Defensa).

SUGERENCIAS:

- La P.T. considera que el tramo de la Ronda Urbana que afecta al PERI Ca'n Domenge, fracciona la unidad funcional del Hospital Psiquiátrico y tiene excesiva pendiente, por lo que propone su reestudio apuntando la solución dada por el CIM.
- Creación de una playa en el Sector del Molinar de Levante (Costas).
- Ampliación y estabilización de la Playa de Palma (Costas).
- Supresión del vial rodado entre la 1ª línea de edificaciones y la playa de Ciudad Jardín (Costas).

A continuación se da lectura a las Alegaciones de los diferentes Organismos: CAEB; COAB; Instituto Social de la Marina; Colegio de Peritos Industriales; Colegio de Ingenieros Industriales; Cámara de la Propiedad Urbana. -----

Finalmente la Ponencia Técnica acuerda proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, sea informado desfavorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación de Palma y, proponga al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, suspenda su aprobación definitiva para que sean subsanadas las deficiencias que aquí se recogen, sin nueva exposición pública. -----

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión a las 19 horas del día 10 de julio de 1.985. -----



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

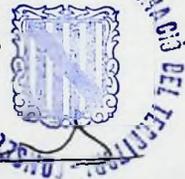
PONENCIA TECNICA DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE BALEARES
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 6 de Noviembre de 1985, y en segunda convocatoria el día 7 de Noviembre de 1985 a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Sr. D. Juan Mariu de Vides.

Palma, 30 de octubre 1985.

EL SECRETARIO,



GOVERN BALEAR ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, de las Actas anteriores.
- 2.- Modificación Normas Subsidiarias de Inca.
- 3.- Plan Parcial Sector 14-15. Inca.
- 4.- Prescripciones Normas Subsidiarias de Sineu.
- 5.- Prescripciones Plan General de Lluçmajor.
- 6.- Prescripciones Normas Subsidiarias de Santanyi.
- 7.- Plan Parcial Polígono 64. Son Servera.
- 8.- Plan Parcial Polígono 10, Sector IV del Puerto de Andratx.
- 9.- Subsanción deficiencias Plan Parcial Regana. Lluçmajor.
- 10.- Modificación Plan General de Calviá.
- 11.- Plan Parcial Son Dureta. Palma.
- 12.- Modificación Plan Parcial Son Moix Negre. Palma.
- 13.- Acuerdo Ayuntamiento Marratxí sobre aprobación definitiva Delimitación Suelo Urbano.
- 14.- Cumplimiento acuerdo Consell de Govern sobre Urbanización La Romena. Calviá.
- 15.- Obras en Suelo No Urbanizable.
- 16.- Denuncias de mora.
- 17.- Obras Provisionales.
- 18.- Estudios de Detalle.
- 19.- Subsanción de deficiencias Delimitación Suelo Urbano San Juan.
- 20.- Ruegos y Preguntas.



Sr. Juan Martín de Oidales

1

GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 4 octubre 1985)

ASISTENTES AL ACTO:

- D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López Pinto, Presidente.
- D. Carlos de la Calleja Aguiló, Rpte. de la C.A.
- D. Juan Morey Pizá, Rpte. del Colegio de Arquitectos.
- D. Andrés Parietti Lliteras, Vice-Director.
- D. Lorenzo Moyá Brusotto, Rpte. del Colegio de Aparejadores.
- D. Bartolomé Calafat Rotger, Rpte. / Colegio Ingeniero Caminos.
- D. Manuel Parga López, Rpte. del Colegio Registradores.
- D. Antonio Verger Ripoll, Rpte. Colegio Ingenieros Industriales.
- D. Martín Vila Jaume, Técnico del Consell Insular de Mallorca.
- D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la C.A.
- D. Bernarso Deyá Palmer, Persona reconocida competencia.

En la Ciudad de Palma de Mallorca, y en la Sala de Juntas de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, siendo las nueve horas y treinta / minutos del día 4 de octubre de 1985, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular / de Mallorca, presidida por su titular D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López Pinto, Director General de Urbanismo, con la / asistencia de los señores al margen relacionados. Asistió previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, Técnico de la Conselleria de / Obras Públicas y Ordenación del Territorio. -----

En primer lugar, se deja para / una próxima sesión la aprobación de las Actas de las sesiones celebradas los días 5 de julio y 9 de septiembre de 1985. --

NORMAS SUBSIDIARIAS DE MONUIRI.-

D. José Bonilla Villalonga, procede a dar lectura al informe técnico que / dice lo siguiente: -----

D. Juan Torres Llodrá, Servicio Carreteras.

D. Lorenzo Payeras Estrany, Rpte. del Ministerio de Defensa.

D. José-Mª Perales Madueño, Secretario.

"1.- El Proyecto de NN.SS. se inscribe / dentro de las reguladas por el art. 91 a) del R.P. por lo que deberá ajustarse a / las determinaciones que para las mismas prescribe el art. 92 de dicho Reglamento.

El proyecto fue aprobado inicialmente el 27 de Septiembre de 1984, expuesto al público a partir del 6 de Noviembre de 1984 con una ampliación del / plazo de una semana, hasta el 14 de Diciembre de 1984 y provisionalmente / aprobado con una serie de modificaciones consideradas no sustanciales el / día 14 de Enero de 1.985.

Las modificaciones introducidas son las siguientes:

- a) Inclusión de tres parcelas dentro del S.U.
- b) Modificar las condiciones de ocupación y retranqueo en C.A.
- c) Reducir las alturas en zona intensiva así como los retranqueos.
- d) Modificar retranqueos en zona extensiva de Servicios
- e) Reducir la superficie de uso deportivo (sin especificar hasta cuanto).
- f) Modificar el art. 102.3 igualando las condiciones en secano y regadío.
- g) Incluir una serie de edificaciones en el catálogo
- h) Restituírse el viejo cruce de la carretera Palma-Manacor y grafiar el / nuevo vial de enlace.

2.- El Proyecto contiene las determinaciones a que se refiere el art. 92 a) / del R.P. justificandose el cambio de figura efectuado en relación a las / NNSS de tipo b) que se habían tramitado en el Avance, estimandose que las / del tipo a) se ajustan mejor a las características y necesidades reales - / del municipio.

El Proyecto clasifica un total de 61,76 Has. como suelo urbano (1,50% del TM), siendo el resto 4.069,24 Has, suelo no urbanizable (98,50% del TM.).

El SNU del TM. se califica en las categorías de forestal (12%) y agrícola-ganadero (86,50%).

La delimitación de las zonas forestales se ha hecho de forma muy minuciosa, delimitando una serie de pequeñas áreas que dejan entre sí suelo residual / lo que podría incumplir los criterios que para las mismas fija el art. 179. 1.1. del P. Provincial, la totalidad de las áreas forestales se considera / paisaje protegido y se delimita como paraje preservado el entorno de la ermita de San Miguel.

En el plano 4.8 de reflejan una serie de conjuntos arquitectónicos, edificios y restos arqueológicos a proteger la regulación de su régimen urbanístico se contiene en un Anexo a las NN.UU. que debería diferenciar al menos, las áreas de protección de los elementos incluidos, clasificación de los mismos a efectos de actuaciones posibles así como reflejo de dicho régimen en / los planos de ordenación.

3.- Delimitación del Suelo Urbano.

El Proyecto clasifica como suelo urbano un total de 617.654 m². para la justificación de que se cumple el grado de consolidación exigido por el Art. 81 de la L.S. el proyecto parte de una superficie de solares consolidados de -/ 332.326 m² a los que se añaden 99.097 m². calificados como viales lo que suma un total de suelo consolidado de 431.423 m². que supone el 69,84% de la / superficie calificada.

La cifra de superficie de solares consolidados no se corresponde con la que se contenía en la memoria informativa que era de 267.710 m². coincidentes / con los que se consideraban en la justificación de la delimitación de suelo / urbano aprobado en 1.981 por lo que debería justificarse el incremento efectuado.

Con respecto a la delimitación antes citada el suelo urbano se incrementa en 155.196 m² situandose los incrementos más significativos al Sur del casco -/ (55.000 m² de zona extensiva de servicios, 34.000 m². zona deportiva) y al / N.E. del mismo (8.000 m². equipamiento, 15.000 m². de zona extensiva de servicios).

Se incluyen como S.U una serie de equipamientos dispersos así como dos -/ áreas designadas de residencial intensiva (1.100 y 7.700 m2.) cuya inclusión y calificación debería ser justificada.

En cualquier caso se estima no se contienen en la memoria datos ni demográficos ni de otro tipo que justifiquen la ampliación de SU efectuada con -/ respecto a la que se aprobó en 1981, por lo que debería completarse la misma en este aspecto.

4.- Se estima existirá peligro de formación de núcleo de población cuando se / incumplan las condiciones de parcela mínima impuestas por las normas:

- 30.000 m2. en agrícola o forestal
- 50.000 m2. en paisaje protegido
- 200.000 m2. en paisaje preservado

Dado que se establece en régimen transitorio para parcelas segregadas antes de la O.M. 1958 con parcela de 3.500 m2 debería incluirse una definición -/ alternativa de núcleo de población para estos casos, basada en otros parámetros.

5.- La asignación de usos pormenorizados en suelo urbano se hace en base a la / calificación del mismo en las siguientes zonas:

Casco Antiguo

Residencial Intensiva

Residencial Extensiva

Extensiva Servicios

Equipamientos

Viales en los que se encuentran subsumidos sin diferenciar los espacios libres públicos, que dado que se regulan como zona independiente debería grafarse como tal.

En general, y dado el porcentaje elevado de suelo calificado no consolidado deberían contenerse un mínimo de determinaciones a tener en cuenta en los P. Especiales que desarrollan las NN.SS. sobre ámbitos mínimos de actuación, reservas a efectuar, etc... con especial incapié a la creación de espacios libres de uso público dado el deficit existente.

Las diversas zonificaciones efectuadas siguen básicamente las directrices de las normas de zonificación del Plan Provincial con una serie de peculiaridades.

-En CA: se rebajan las alturas, manteniendo el nº de plantas: S + B + 2 pisos (8,50 mts)/Se eliminan los retranqueos a fondo de parcela.

-En zona Intensiva Baja: se cambia el $1m^2/m^2$ de edificabilidad por $2m^2/m^2$ manteniendo los $3m^3/m^2$, lo que debería corregirse./Se reduce el ancho mínimo de calle de 12 a 10 mts./ Se baja el nº de plantas posibles a S + B + 2 pisos pero con 10 mts de h. máxima.

-Zona Residencial Extensiva: Para uso de vivienda unifamiliar se distinguen 2 sub-zonas: Extensiva y Extensiva-Servicios.

a) Extensiva: Es una mezcla de la extensiva del PP. con la intensiva puesto que se permite la ordenación en edificación continua./ Cambia la densidad de 150 a 250 hs/ha. global./ No se fija ancho mínimo de calles./ Baja el solar mínimo de 400 a 300 m². y de 15 x 15 a 12 x 12 Baja el nº de plantas de 3 a 2./ La ocupación pasa del 40 al 50%./ - El retranqueo a calle pasa de 5 a 3 mts.

b) Extensiva Servicios: Ordenación aislada/ Densidad de 150 a 250./ No se fija ancho mínimo de calles/ Baja el solar mínimo de 400 a 300/ m². y de 15 x 15 a 12 x 12/ Baja el nº de plantas de 3 a 2/ La ocupación pasa del 40 al 60%./ Los retranqueos pasan de 5 a 3 (fachada y fondo) y de 3 a 2 en laterales./ Se admiten usos públicos e industriales.

NORMATIVA. -

- Art. 9.2.- Toda modificación de las NN.SS debe someterse a los mismos trámites que su formulación por lo que deberá eliminarse "cuando procediere".
- Art. 10.4- Edificios fuera de ordenación. Se contradice el Art. 60.1 de la L.S.
- Art. 14.1- Las reparcelaciones están sujetas no a licencia sino a la aportación del proyecto correspondiente (art. 96.2 LS).
- Art. 34.2- Se transcriben mal las previsiones del art. 51.2 del P. Provincial.
- Art. 64.1- Deberan fijarse las alturas en Casco Antiguo, así como la forma de / determinarlas.
- Art. 65.1 a) y b)- Cambiando la palabra desfavorable por favorable se puede dar lugar a incumplimientos del P. Provincial.
- Art. 71.2- Debe corregirse la definición genérica de P. Provincial.
- Art. 75.1- Se dice se han fijado en cada manzana los valores máximos de profundidad edificable pero no ha sido así. No se establece retranqueo a fondo (Cuadro 2).
Deberían establecerse topes de ocupación para los solares previstos / en el art. 72.2.
De cualquier forma la norma es más permisiva en Intensiva que en casco antiguo.
- Art. 80.2- Deberá añadirse "sólo se permitira l vivienda unifamiliar por parcela mínima."
- Art. 84.2- Se contradice (zona extensiva) el cuadro nº 1 ya que se dice no se permite el uso público e industrial. No se fijan usos industriales posibles en extensiva-servicios.
- Art. 101- No se ajusta al art. 176.2 del P. Provincial
- Art. 103.3 Incumple el art. 178.2.3. del P. Provincial.
- Art. 104- Las casetas de aperos no superarán los 20m2.

Capítulo 9.- Debería reestructurarse y revisarse el contenido de éste capítulo puesto que en el mismo se incluyen determinaciones que son propias de otros apartados y se contienen discrepancias en la regulación de los mismos parámetros.

Debería establecerse una clasificación sistematizada de usos posibles en relación con las calificaciones de suelo efectuadas.

INFORMES:

1. DEFENSA: No se emitió en los 2 meses reglamentarios por lo que se estima favorable.
2. C.I.M. : Contiene las siguientes observaciones:

a) Normativa

- 1- No es aceptable el contenido de los arts. 103 y 104 del cuatro 3 que debería adaptarse a los 178, 179, / 180 y cuadro 3 del Plan Provincial ya que permite / volumentes de hasta 80.000 m³. en SNU, la ocupación del 50%, volumetrias de 1m³/m², no se establecen mi nimos de parcela y no se diferencian los usos admitidos en areas agricolas y forestales.
- 2- Se contradice el P. Provincial en lo que se refiere a protección de las areas de Paisaje Protegido y / Preservado.
- 3- Deberian establecerse áreas excedentes para soporte de industrias agrarias ya que estas se confunden con las explotaciones agricola-ganaderas.

b) Clasificación del suelo y estructura urbanística.

- 1- Hay discrepancias entre los planos 4-1/4-3 y el 4-4 en la extensión del S.U. que se considera excesivo.

- 2- El plano 4-2 prevee S. apto para urbanizar en contra dicción con el resto de documentación.
- 3- No se estima adecuada la ubicación del Poligono Industrial que no refleja el trazado de la actual carretera de Palma-Manacor.
- 4- El poligono residencia cerca del T.M. de Porreras no/ queda bien definido ni zonificado.
- 5- No se establecen parques y jardines en S.U. Sería más lógico prever areas de S.A.P.U. Convendría desviar el tráfico hacia S. Juan con una variante.
- 6- No es correcta la delimitación de áreas forestales que debería explotar varias de las grafiadas.

Alegaciones: Durante el periodo de información pública se presentaron un total de 78 alegaciones sobre los siguientes temas:

- a)- 37 solicitando la reducción de equipamiento deportivo en la / margen de la carretera a Palma, debido a la calidad agricola/ de los terrenos en que se ubica. Se aceptan.
- b)- 26 sobre la zona de servicios de la carretera de Manacor soli citando disminución de los retranqueos permitidos por ordenanzas y 12 de ellos la calificación como SNU caso de no ser tenido en cuenta lo anterior. Se aceptan.
- c)- 5 sobre la zona de servicios de la carretera de Porreras soli citando disminución de retranqueos. Se aceptan.
- d)- 1 sobre excesiva calificación de equipamiento escolar. Se desestima.
- e)- 6 sobre no inclusión -e terrenos en S.U. de los que fueron -/ aceptadas 3.

- f)- 1 sobre condiciones de Parcelación en SNU parcialmente aceptada.
- g)- El COAB presenta una alegación en la que se contienen los siguientes puntos:
- Estima excesivo el SU delimitado expresando que con algunos / cambios de calificación y sin modificar la DSU vigente se / podría hacer frente a las necesidades reales de suelo. Igualmente se cuestiona el que el limite del SU se trace coincidente con las fachadas traseras originando un problema de tratamiento del borde, inadecuado para la calidad formal y arquitectonica del núcleo.
 - Estima antigua la normativa de alturas y ocupación en C.A.
 - Existen errores en la normativa de la zona Intensiva y se estima excesiva la profundidad edificable.
 - Estima no justificada la calificación como Intensiva de dos/pequeñas areas
 - Alega excesivo detallismo en la delimitación de áreas forestales.
- h)- Por último el grupo "Independientes de Montuiri" alega no haber sido recogidos en planos una serie de viales existentes, el que no se prevea ubicación para servicios de infraestructura de abastecimiento de agua, el que no se incluya ninguna zona verde en la zona residencial extensiva y por último si incluye una relación de bienes a catalogar que fue aceptada en la A.P..

Resumen Deficiencias.:

- 1.- El Proyecto no contiene la diligencia de aprobación provisional.
- 2.- Las condiciones de ocupación y retranqueo en C.A. deberán ajustarse al P.P..
- 3.- No es admisible el reducir la zona deportiva sin especificar sus límites.

- 4.- No se justifica la ampliación del SU respecto a la D.S.U aprobada en 1981. El SU clasificado propone cuadruplicar las previsiones de población del P.P.
- 5.- Debería definirse el núcleo de población en base a características objetivas independientes de las distintas zonas.
- 6.- Habrá que entender las SS.GG en SU como las previsiones a que hace referencia el art. 92 g) RP y no como SS.GG.
- 7.- Debería aclararse el significado del plano 4.2 las NNSS de tipo a) no califican SS.GG.
- 8.- La delimitación de áreas forestales debe ajustarse a los criterios del art. 179.1.1. del Plan Provincial.
- 9.- Elementos protegidos: Deben diferenciarse las áreas de protección y clasificar los mismos a efectos de actuaciones posibles.
- 10.- Deben justificarse las clarificaciones como SU de áreas dispersas
- 11.- Deben calificarse los Espacios Libres Públicos.
- 12.- Deben determinarse los parámetros a que habrán de sujetarse los / PERI para el desarrollo del SU.
- 13.- No se entiende que permitiéndose el mismo nº de plantas en CA. y zona Intensiva, haya diferencias en la altura máxima.
- 14.- Deberían mantenerse los parámetros del PP. en cuanto a retranqueos anchura de calles, ocupación, etc...."

Iniciado el debate, interviene en el mismo el Sr. Verger Ripoll, miembro del equipo redactor de las citadas NN.SS.

El Sr. Calafat Rotger, hace constar que los Planos no / están firmados ni visados por el Colegio de Arquitectos.

El Sr. Ramis de Ayreflor, dice que se debe justificar / el gran aumento de volumen edificable.

Interviene el Sr. Torres Llodrá, indicando que, en el supuesto de que la zona edificable extensiva de servicios linde con la Carretera 715 Palma -Manacor, deberá separarse un mínimo de 50 m. de protección de la mencionada carretera.

En este momento sale de la Sala de Juntas el Sr. / Verger Ripoll, por ser miembro del equipo redactor.

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la suspensión de las mencionadas Normas Subsidiarias de Montuiri, con nueva exposición pública y subsanación de las / siguientes deficiencias en el plazo de tres meses: -----

- 1.- Los planos deben presentarse firmados por técnico competente.
- 2.- Debe aportarse la diligencia de aprobación provisional.
- 3.- Debe justificarse la modificación de las condiciones de ocupación y retranqueo en el casco antiguo previstas en el Plan Provincial.
- 4.- Debe especificar los límites de la zona deportiva.
- 5.- Debe justificar la ampliación del suelo urbano // respecto a la Delimitación de Suelo Urbano aprobada en 1981.
- 6.- Debe definirse el núcleo de población en base a / características objetivas independientes de las distintas / zonas.
- 7.- Los Sistemas Generales en Suelo Urbano, se entenderán como las previsiones a que hace referencia el art. 92 g) del Reglamento de Planeamiento y no como Sistema General.
- 8.- Debe aclararse el significado del Plano 4.2, puesto que las NN.SS. de tipo a) no califican Sistemas Generales.
- 9.- La delimitación de áreas forestales debe ajustarse a los criterios del art. 179.1.1 del Plan Provincial.
- 10.- Deben diferenciarse las áreas de protección y clasificar los elementos protegidos a efectos de posibles actuaciones.
- 11.- Deben justificarse las clasificaciones como Suelo Urbano de áreas dispersas.
- 12.- Deben calificarse los Espacios Libres Públicos.
- 13.- Deben definirse las alineaciones y rasantes de / los viales de nueva creación.
- 14.- Deben mantenerse los parámetros del Plan Provincial en cuanto a retranqueos, anchura de calles, ocupación, etc....
- 15.- La Zona Extensiva de Servicios lindante con la carretera 715, Palma - Manacor, deberá separarse de la misma en una distancia de 50 metros.

16.- Debe suprimirse la expansión de Suelo Urbano previsto a lo largo de la carretera de Porreras, por contravenir el art. 33.1.3 del Plan Provincial.

17.- No se permite la ampliación del Centro Escolar a ambos lados de la carretera de San Juan, por contravenir / el art. 33.1.3 del Plan Provincial. Dicha ampliación deberá efectuarse en la misma zona donde se encuentra ubicado el Centro.

18.- Normativa: Art. 9.2. Toda modificación de las NN. SS. debe someterse a los mismos trámites que su formulación, por lo que deberá eliminarse "cuando procediere".

Art. 10.4. Edificios fuera de ordenación. Deberá ajustarse al art. 60.1 de la Ley del Suelo.

Art. 14.1. Las reparcelaciones están sujetas no a licencia sino a la aportación del proyecto correspondiente (art. 96.2 de la Ley del Suelo).

Art. 34.2. Las previsiones del art. 51.2 del Plan Provincial deberán transcribirse literalmente.

Art. 64.1. a) y b). Deberá cambiarse la palabra / favorable por desfavorable.

Art. 71.2. Debe corregirse la definición genérica de Plan Provincial.

Art. 75.1. Deberán fijarse en cada manzana los valores máximos de profundidad edificable. Debe establecerse retranqueo a fondo (cuadro 2). Deberá establecerse topes de ocupación para los solares previstos en el art. 72.2.

Art. 80.2. Debe añadirse: "solo se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela mínima".

Art. 84.2. Debe aclararse la contradicción del / (zona extensiva) cuadro nº. 1, ya que se dice no se permite el uso público o industrial. Deben fijarse usos industriales posibles en extensiva-servicios.

Art. 101. Debe ajustarse al art. 176.2 del Plan Provincial.

Art. 103.3. Debe suprimirse por incumplir el art. 178.2.3 del Plan Provincial.

Art. 104. Las casetas de aperos no superarán los 20 m².

Capítulo 9.- Debe reestructurarse y revisarse el contenido de este capítulo, puesto que en el mismo se incluyen determinaciones que son propias de otros apartados y se contienen discrepancias en la regulación de los mismos parámetros.

Debe establecerse una clasificación sistematizada de usos posibles en relación con las clasificaciones de suelo efectuadas.

Arts. 103 y 104 del cuadro 3. Deberán adaptarse a los arts. 178, 179, 180 y cuadro 3 del Plan Provincial, ya que permiten volúmenes de hasta 80.000 m³. en suelo no

urbanizable, la ocupación del 50%, volumetrías de 1 m³/m². Deben establecerse mínimos de parcelas. Deben diferenciarse los usos admitidos en áreas agrícolas y ganaderas.

19.- La protección de las Areas de Paisaje Protegido y Preservado, deberá ajustarse a lo previsto en el Plan / Provincial.

En este momento se incorpora nuevamente a la sesión el Sr. Verger Ripoll.

Siendo las 11 horas se incorpora a la sesión el / Sr. D. Francisco-J. Parada Vázquez.

MODIFICACION PLAN PARCIAL - SECTOR LA MOLA. ANDRATX.

El Sr. Bonilla Villalonga, da lectura al informe / técnico que dice lo siguiente: -----

"El proyecto tiene por objeto, el desplazar una isleta de aparcamiento de 330 m². de superficie, unos 65 mts. a lo / largo de la calle en que estaba ubicado para una mejor adaptación a la topografía existente. El proyecto no modifica / ninguno de los parámetros fundamentales del Plan Parcial ni afecta a la superficie de solares edificables, por lo que / en opinión de estos Servicios Técnicos puede procederse a / su aprobación".

La Ponencia Técnica, por unanimidad, propone a la / Comisión Provincial de Urbanismo, la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial, Sector La Mola, del / término municipal de Andratx.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

La Ponencia Técnica, por unanimidad propone a la / Comisión Provincial de Urbanismo, la aprobación, por entender que no ha lugar a formación de núcleo de población, de los siguientes expedientes: -----

- Promovido por D^a. Francisca Llabrés Pons, para / construcción de una vivienda unifamiliar en parcela n^o 258, polígono 14 del término municipal de Binisalem.

- Promovido por D. Juan Ferrá Miguel, para construc / ción de una vivienda unifamiliar en Lluch-Alcari del térmi / no municipal de Deyá.

- Promovido por D. Serafín Silva Tejera, para cons / trucción de una vivienda unifamiliar en parcela n^o 76, Son Cabaspre del término municipal de Esporlas.

- Promovido por D. Miguel Company Domenge, para construcción de una vivienda unifamiliar en parcela nº 29, S'Hort Vell - Son Simonet del término municipal de Esporlas
- Promovido por D. Juan Capó Cabrer, para construcción vivienda unifamiliar en parcela nº 51, polígono 28, // Ca'n Alou del término municipal de Felanitx.
- Promovido por D. Gabriel Mellado Abraham, para / construcción de una vivienda unifamiliar en parcela nº 89, polígono 17 del término municipal de Son Servera.
- Promovido por Agropecuaria Mallorquina, S.A., para construcción de una vivienda unifamiliar en Cno. Pinar / del Parque - Son Quint del término municipal de Palma.
- Promovido por Agropecuaria Mallorquina, S.A., para construcción de una vivienda unifamiliar en Cno. Son Rapiña del término municipal de Palma.
- Promovido por D. Bernardo Ripoll Serra, para la construcción de una vivienda unifamiliar en C/. Monseñor / Mairata, s/n. del término municipal de Palma.
- Promovido por D. Rafael Serra Serra, para construcción de una vivienda unifamiliar en Son Bauzá, Establiments del término municipal de Palma.
- Promovido por D. Cristóbal García Jimenez, para construcción de una vivienda unifamiliar en Cno. Ca'n Bibiloni del término municipal de Palma.
- Promovido por D. Rene Bernard, para construcción de una vivienda unifamiliar en parcela nº 20, S'Aranjassa del término municipal de Palma.
- Promovido por D^a. Ana Guasp Coll, para construcción de una vivienda unifamiliar en Establiments del término municipal de Palma.
- Promovido por D^a. Catalina Aguiló Forteza, para construcción de una vivienda unifamiliar en Son Peñafior / del término municipal de Palma.
- Promovido por D. Bartolomé Sampol Alemany, para construcción de una vivienda unifamiliar en Son Peñafior / del término municipal de Palma.
- Promovido por D^a. Carmen Fernández García, para construcción de una vivienda unifamiliar en Es Secar de Son Sardina del término municipal de Palma.
- Promovido por D. Carlos Roldán Leon, para construcción de una vivienda unifamiliar en parcela nº 10, Son Bauzá del término municipal de Palma.

Visto el expediente promovido por "ES RAVELLA, S.A.", solicitando la construcción de un PARK-VACACIONAL, CAMPING NATURISTA, en la Carretera de Alcudia - Artá, término municipal de Santa Margarita, en base a su condición de instalaciones de interés social, la Ponencia Técnica, por unanimidad, acuerda proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, resuelva no entrar en el estudio del tema, por considerarlo contrario al art. 85 de la Ley del Suelo y art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Expte. promovido por D. Jaime Llabrés Morey, para / construcción almacén agrícola en Carretera Alaró - Orient, del término municipal de Alaró, la Ponencia Técnica por unanimidad, acuerda proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde quede el asunto sobre la mesa para ampliación de informes y justificación de su condición de instalación de interés social.

- Expte. promovido por D. Jaime Coll Burguera, solicitando construcción de una vivienda unifamiliar en Establiments, término municipal de Palma, La Ponencia Técnica por unanimidad, acuerda proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde quede el asunto sobre la mesa en solicitud ampliación de informe por los Servicios Técnicos.

DENUNCIA DE MORA.

Visto el expediente de denuncia de mora presentada / por D. Albert Dorsimont, en nombre y representación de ALBOSSKADOS, S.A., en subsanación de deficiencias para la // construcción de un edificio de viviendas en parcela 148 / del Plan Parcial de la finca "Gommar" en la Bahía de Pollensa, la Ponencia Técnica, visto el informe jurídico emitido al mismo, por unanimidad, acuerda proponer a la Comisión / Provincial de Urbanismo la denegación de la licencia solicitada, por no constar en el expediente la modificación del / Ayuntamiento del Plano de parcelación por el que se amplía la parcela de referencia dándole la superficie que consta / en proyecto.

OBRAS PROVISIONALES.

La Ponencia Técnica por unanimidad, propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informar favorablemente los siguientes expedientes: -----

- Promovido por D. Antonio Comas Torres, en solicitud de licencia para apertura de un local dedicado a la venta / de pan sin confección, en la c/. nº. 6 (Plaza Vapor) nº. 19, Es Jonquet del término municipal de Palma.

- Promovido por D^a. Mobly-Rosa Gómez Argüelles, solicitando licencia para apertura de un establecimiento dedicado a la venta de productos congelados, en C/. Cardenal Rossell, n.º. 27, bajos de Palma.

ESTUDIO DE DETALLE.

Dada cuenta del Estudio de Detalle promovido por RENBAR, S.A., para ordenación de volúmenes y fijación de alineaciones en la Manzana delimitada por la Avenida Cala Lliteras, C/. San Andrés, C/. Monturiol y C/. Ciscar de Cala Ratjada del término municipal de Capdepera, la Ponencia Técnica, por unanimidad acordó elevar propuesta a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el sentido de que se diese por enterada de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Capdepera / del presente Estudio de Detalle.

INFORMES VARIOS.

Examinada la consulta formulada por el Ayuntamiento de Son Servera, sobre el uso de determinadas parcelas / de ese término municipal, y visto el informe emitido por / los Servicios Jurídicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio que dice: "En relación a / la consulta formulada por el Ayuntamiento de Son Servera / interesando que la C.P.U. se pronuncie acerca de si en los terrenos comprensivos del Plan Parcial de las parcelas 33, 34, 35, 36, 36-bis, 37 y 38, del Plan General de la Zona / Costera de Son Servera, resulta admisible el uso de apartamentos o por el contrario sólo el de viviendas unifamiliares, cumple informar: La cuestión surge a raíz de que en / la primera ocasión que la C.P.U. examinó el Plan Parcial / (18 de diciembre de 1970) señaló como deficiencia que "en cuanto a los servicios, falta el esquema de alcantarillado, aunque en la actualidad no pueda conectarse con la red general, debiéndose señalar que en el caso de que la ordenación solucione el problema de la evacuación de las aguas residuales mediante el sistema de fosas sépticas, solamente podrá preverse en la misma la edificación de viviendas unifamiliares".- Es decir que se dejaba claro que en caso de que se optase por evacuación de aguas residuales a través de fosas sépticas, sólo podrían construirse viviendas unifamiliares.- Posteriormente el Plan Parcial fué aprobado definitivamente mediante acuerdo de 11 de agosto de 1971 en el que se significaba únicamente que las deficiencias / habían sido subsanadas, pero sin que quedase reflejado en el acuerdo si se había optado por la solución de fosas sépticas o red de alcantarillado.- Quedaba pues aquí la duda de si en la documentación que se había aportado subsanando deficiencias, se había optado por una u otra solución.- Pero la cuestión queda suficientemente aclarada en el acuer-

do de la C.P.U. de fecha 22 de abril de 1974, aprobatorio del Proyecto de Urbanización en el que se dice a modo de recordatorio, que al no contar el proyecto con la preceptiva red de alcantarillado, el único uso permisible en aquella zona será el de vivienda unifamiliar aislada, sin posibilidad de su agrupación para formar unidad superior.- Queda pues acreditado que únicamente pueden edificarse viendas unifamiliares aisladas en el lugar en cuestión".-

La Ponencia Técnica, por unanimidad, acuerda proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo hacer suyo el informe jurídico y proceder a su remisión al Ayuntamiento de Son Servera.

Examinada la consulta formulada por el Ayuntamiento de Sa Pobla a instancias de la Comunidad de Propietarios de la parcelación Crestaix-Nou y Son Toni de ese término municipal, y visto el informe emitido por los Servicios Jurídicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio que dice lo siguiente: "El Ayuntamiento de Sa Pobla evacúa consulta a instancias de la Comunidad de Propietarios de la parcelación Crestaix-Nou y Son Toni, respecto a si en la redacción del Plan Parcial puede efectuarse una reserva de sólo 18 m²/vivienda para espacios libres de dominio y uso público a que se refiere el art. 10.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o en su caso si hay que reservar el 10 % de la total superficie ordenada pese en el caso es superior al total cómputo del módulo 18 m²/vivienda.- Lo que pretende el / precepto es que cuando menos se alcance ese 10%. Es decir que ese es un techo mínimo irrebajable del que no se puede prescindir, por lo que es obvio, claro y manifiesto que es a ese tanto por ciento al que hay que ceñirse indefectiblemente".

La Ponencia Técnica, por unanimidad, acordó proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde hacer suyo el informe jurídico y proceder a su remisión al Ayuntamiento de Sa Pobla.

Examinada la solicitud formulada por D. Pedro Otzoup Uflan, de ampliación de prórroga para subsanar las / deficiencias del Plan Parcial Polígono 10 y 11 Sector IV del Puerto de Andratx, señaladas por este Organismo en fecha 27 de junio de 1984, la Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, acordó proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde conceder una ampliación de plazo de seis meses, y notificar al promotor que una / vez transcurrido dicho plazo sin la nueva presentación / del expediente, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones de acuerdo con el art. 99 de / la Ley de Procedimiento Administrativo.

DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Examinado el expediente de infracción urbanística seguido a Port Vi, S.A., por el Ayuntamiento de Alcudia y remitido a este Organismo por el Consell Insular de Mallorca en solicitud de informe, en cumplimiento del art. 64.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística por razón de la cuantía, y visto el dictamen emitido por los Servicios Jurídicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio que dice como sigue: "El Ayuntamiento de Alcudia remitió al Consell Insular de Mallorca expediente de infracción urbanística seguido a Port Vi, S.A., y ello en atención a que por razón de // cuantía es al Consell a quien compete la resolución. Este a su vez interesa de la Comisión Provincial de Urbanismo el informe preceptivo previsto en el art. 64.b) // del Reglamento de Disciplina Urbanística.- El expediente contempla la ampliación sin licencia de ciudad de vacaciones en 432 plazas, en Ca'n Cap de Bou, Carretera Alcudia-Pollensa, sin haber obtenido previamente la correspondiente licencia municipal.- En el expediente se acredita que las obras se iniciaron sin esa licencia y que posteriormente fueron legalizadas, no quedando siquiera significado que esas obras concluyeran antes de ser legalizadas, o por el contrario si la licencia se obtuvo en pleno curso de la ejecución de las obras.- Ello tiene una trascendencia especial en tanto que, de haberse solamente iniciado sin licencia a haberse construido totalmente sin ella, deviene la consecuencia de que cambia la cuantía del hecho contemplado. No es lo mismo sancionar la realización de excavaciones y cimientos, que la total construcción de la obra.- Hay que añadir a ello que la única valoración que obra en el expediente tiene por objeto precisamente una "excavación y cimientos de un bloque", obras que se valoran en 200.000 pesetas.- Es pues lo cierto que procede previamente se acredite en el expediente cual es el hecho contemplado, o si se quiere qué parte de las obras fueron realizadas sin licencia.- La ausencia de esa concreción en la magnitud de la infracción, comporta la imposibilidad de // sancionar".

La Ponencia Técnica, por unanimidad, acordó proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, resuelva / hacer suyo el informe jurídico y proceder a su remisión al Consell Insular de Mallorca.

Examinado el expediente de infracción urbanística seguido contra ANALBERT, S.A., por el Ayuntamiento de Alcudia y remitido a este Organismo por el Consell Insular de Mallorca en solicitud de informe, en cumplimiento del art. 64.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, y visto el dictamen emitido por los Servicios Jurídicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Te-

territorio, que es del tenor siguiente: "A la vista del / expediente de infracción urbanística seguido a ANALBERT, S.A., por el Ayuntamiento de Alcudia, cumple informar: 1º) El expediente se inició como consecuencia de realización de construcción edificio sin la correspondiente licencia municipal (30-12-83) y sin embargo la propuesta se formula en función de haberse realizado tan sólo con el proyecto básico aprobado y sin haber presentado el proyecto de ejecución.= 2º) En la propuesta del instructor, no se razona suficientemente de donde se deduce la cantidad a imponer como sanción, ni que tanto por ciento representa sobre la valoración.= 3º) Mediante / providencia de Alcaldía de 30 de diciembre de 1983, se designa Secretario de actuaciones a D. José Vicente Ventanyol, luego posteriormente el 14 de septiembre de 1984, se nombra a nuevo Secretario sin que se acredite el cese del primero, ni si el segundo viene a sustituir a éste.= 4º) Queda luego la cuestión de si la realización de una edificación en base a la nueva presentación de un / proyecto básico debe considerarse una infracción urbanística, o si dicho de otro modo, tal realización tiene su acomodo en la Ley y el Reglamento de Disciplina Urbanística.- A nuestro entender ni la Ley, ni el Reglamento consideran infracción urbanística el hecho contemplado.- Ciertamente, ya que para tales cuerpos legales, infracción urbanística es la vulneración de la Ley o de / los Planes, ni una cosa ni otra se produce en el caso / de razón".

La Ponencia Técnica, por unanimidad, acordó proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, resuelva / hacer suyo el informe jurídico y proceder a su remisión al Consell Insular de Mallorca.-

PLAN PARCIAL CA'N RULLAN. SOLLER.

Examinado el expediente de Plan Parcial "Ca'n / Rullán" del término municipal de Sóller, promovido por Gestur Balear, la Ponencia Técnica, visto el informe / emitido por los Servicios Técnicos de la Consellería / de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, después de deliberar, por unanimidad, acuerda proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, resuelva aprobar definitivamente el Plan Parcial "Ca'n Rullán", del término municipal de Sóller, con cumplimentación de las PRESCRIPCIONES que a continuación se relacionan: -----

- El plazo para presentación del Proyecto de Urbanización será de seis meses.

- Se debe concretar el número de viviendas correspondientes a la densidad de habitantes por hectárea fijadas en el Plan General de Ordenación.

- Debe aportar Texto Refundido con la cumplimentación de las prescripciones señaladas.

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES MODIFICACION DELIMITACION
SUELO URBANO. SANCELAS.

Examinado el expediente de Modificación de Delimitación de Suelo Urbano del término municipal de Sancelas, en cumplimentación de prescripciones señaladas por este Organismo en el acuerdo de aprobación definitiva / de fecha 26 de enero de 1982; la Ponencia Técnica visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, después de deliberar, por unanimidad, acordó proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, resolver dar por cumplimentadas todas las prescripciones señaladas por este Organismo, y que se proceda al sellado oficial de la documentación.

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES DELIMITACION SUELO URBANO.
SAN JUAN.

Visto el expediente de Modificación de Delimitación de Suelo Urbano del término municipal de San Juan, en cumplimentación de prescripciones señaladas por este Organismo; la Ponencia Técnica no puede pronunciarse al respecto por no quedar aclarada la situación del expediente a falta de documentación, y lo remite a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva lo que / crea conveniente.

Y no habiendo más asuntos a tratar, siendo las trece horas y treinta minutos del mismo día en que tuvo lugar, el Sr. Presidente levanta la sesión.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

POENCIA TECNICA DE LA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
DE BALEARES
SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA
(Sesión 16 de abril 1986)

ASISTENTES AL ACTO:

- Sr. D. Oscar Canalis, Vicedirector.
- Sr. D. Nicolás Dameto, Rpte. Comunidad Autónoma.
- Sr. D. Enrique Fernandez Bellmunt, Rpte. Comunidad Autónoma.
- Sr. D. José Antonio Cachón Torres, Rpte. Coleg. Ingenieros Industriales.
- Sr. D. José A. Zornoza Tur, Vocal de libre designación.
- Sr. D. José M. Prats, Técnico Consell Insular.
- Sr. D. Hipólito Rodriguez Ayuso, Rpte. Coleg. Registradores Propiedad.
- Sr. D. José Cerá Gimeno, Colegio Notarial.
- Sr. D. Juan Guasch, Rpte. Ministerio de Defensa.
- Sr. D. José M. Perales Madueño, Secretario.
- Sr. D. Fernando de Iturriaga Trenor, Rpte. COAB.

En la Ciudad de Ibiza, y en la Sala de Juntas del Consell Insular de Ibiza, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Ibiza-Formentera, siendo las 9 horas y 15 minutos del día 16 de abril de 1986, y bajo la Presidencia de D. Oscar Canalis que actuó como Presidente en representación de su titular D. Gabriel Ramis de Ayreflor, y con la asistencia de los Sres. arriba relacionados.

En primer lugar D. Fernando de Iturriaga Trenor hace su presentación como nuevo representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares en su delegación de Ibiza, en sustitución del hasta ahora componente de la Ponencia Técnica, D. Carlos Larios.

Asisten, invitados por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga y D. Bartolomé Amengual, técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

El Sr. Parada Vazquez, representante de la Cámara de la Propiedad Urbana, excusa su asistencia.

Se procede a la aprobación del acta correspondiente a la sesión de fecha 25 de febrero de 1986.

PLAN PARCIAL SALT DEN SERRAT. STA EULALIA DEL RIO.

D. José Bonilla, en uso de la palabra, procede a dar lectura del informe de los Servicios Técnicos cuyo tenor literal es el siguiente:

AMBITO.- El presente plan parcial tiene por objeto el desarrollo de parte de los terrenos como áreas de desarrollo turístico y los califica en: Residencial extensiva baja 73 (afectando a las zonas de 41.180m². y 91.287m².) y Hotelera media 82 (sup. 38.180m²) Total 170.657m². valor superior al definido en el cuadro de resumen, por lo que se presume error material (Memoria pagina 5).

En contra del artº. 43, R.P., el ámbito no abarca un sector completo, no obstante cumple con el requisito del artº. 98 de las Normas Urbanísticas del P.G. que establecen 10 Ha. la superficie mínima susceptible de ordenar.

ZONIFICACION.- En el plano de zonificación (hoja 4/13) se observan las siguientes deficiencias:

- a) No se diferencia la zona hotelera de la residencial.
- b) No deben diferenciarse las parcelas de cesión correspondiente al 10% de A.N. respecto de las demás, a no ser que tengan una normativa distinta, en cuyo caso debe incluirse esta.
- c) Deben marcarse las distintas zonas de protección de la playa de acuerdo con lo preceptuado en el artº. 99-4 de las N.Urbanísticas del P.G.
- d) La zona comercial no puede invadir la zona de protección de la playa.
- e) La dotación de parque deportivo, al parecer, no tiene acceso rodado.
- f) Debe completarse el cuadro de superficies con la normativa aplicable en cada zonificación, diferenciando las áreas edificables, de las no edificables, al destino público ó privado y la asignación de usos pormemorizados.
- g) La suma de las superficies de parcelas de edificación particular es 80.200m². en vez de los 89.111m². que se indican. El total de las parcelas edificables incluyendo las del 10% de A.N. suman - 89.111m².
- h) Los E.T. y la estación de impulsión deben ubicarse en áreas zonificadas como servicios.

DOTACIONES.- El P.P. estima en 494 el nº. total de viviendas en base a un cálculo particular, dicha limitación no se refleja en las ordenanzas, por lo que no puede tenerse en cuenta para el cálculo de dotaciones, que deberán calcularse considerando 1 vivienda/100m². edif.residencial de acuerdo con el artº. 45 R.P.

Deben púes recalcularse las dotaciones previstas.

- a) Espacio libre.- Debe justificarse la diferencia que se establece entre el área definida como espacio libre P.G.U. y jardines

plan parcial, indicándose el tratamiento que reciben ambos. Por otra parte en el cuadro de normas y ordenanzas de zonificación y parcelación del P.G. (anexo 2) se indican el % mínimo de superficie destinado a parque y jardines públicos correspondiente a cada zonificación (Hotelera, residencial), estos S.T. estiman que dicha reserva debe delimitarse dentro de su correspondiente área, no pudiendo unificar dicha reserva, estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre el particular.

b) DOCENTES.- La dotación debe realizarse de acuerdo a lo explicitado en el artº. 9 Anexo al R.P., atendiendo a unidades completas.

c) La dotación para equipamiento comercial y social, debe ser en metros cuadrados construidos. El P.P. propondrá los usos concretos de la reserva. En caso de ser una unidad integrada deberá además distinguir los usos sanitarios y administrativos de acuerdo con el Artº. 10 Anexo al R.P.

APARCAMIENTOS.- El P.P. destina dos zonas para aparcamiento público al aire libre, una de 505m². junto a la calzada lindante con el centro de E.G.B. y otra de 1990m². en la zona verde de la playa en total 2495m². De acuerdo con el artº. 7 del Anexo R.P. se puede deducir el nº. de plazas que será $505/2.2 \times 4,5 = 51$ plazas y $1990/20m^2 = 99$ total 150 plazas insuficiente para ser el 50% del total - necesario (1 plz/100m² edificable residencial, aproximadamente 670 plazas, 50%=325 plazas).

Deben establecerse las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado según artº. 52-4 R.P.

Debe justificarse que se cumplen los mínimos indicados en el P.G. 2% y 3,5% de superficie destinada a aparcamiento en zona residencial y hotelera respectivamente.

POBLACION.- El plan general establece una densidad tope de 100 hab./Ha. en zona residencial y 300 Hab./Ha. en hotelera. El Plan Parcial calcula una población total de 2.469 habt., es decir el tope de la capacidad, la densidad global será 144,8 hab./Ha. superior al límite de 100 hab./Ha. indicado en el Artº. 98-1-5 de las normas del P.G.

INFRAESTRUCTURA.-

a) Red viaria.- En el plano de la red viaria deben diferenciarse las áreas de aparcamiento definiendo las alineaciones rasantes y secciones que las definen.

Debe diferenciarse claramente la red peatonal de la viaria, - definiendo las alineaciones, rasantes y secciones tipo de las mismas.

De acuerdo con el artº. 53-3 R.P. debe incluirse una descripción de las principales características y cálculos a tener en cuenta en la redacción del proyecto de urbanización.

Debe incluirse en el plano de red viaria el tramo de nonexión de la urbanización con la red general de carreteras.

b) Agua potable.- Se aporta esquema de la red de agua potable y riego. Se estima una necesidad total de 493.800 litros/día a razón de 200 l. habt./día. La fuente de abastecimiento es la empresa - Aguas de Formentera S.A. Se adjunta documento acreditando un abas-

tecimiento de 500m^3 ./diarios.

c) Alcantarillado.- Debe aportar esquema de la red de alcantarillado, el vertido se realiza a la depuradora de Cala Llonga. Se aporta documento de la Asociación de vecinos de Cala Llonga autorizando la conexión.

La estación de impulsión debe ubicarse en zona de servicios. Debe aportarse una descripción de las principales características y cálculos a tener en cuenta en la redacción del P.U.

Se aporta esquema del trazado de la red de aguas pluviales.

d) Red eléctrica.- Se aporta plano con el trazado de la red eléctrica, describiéndose las características de los E.T.

La fuente de abastecimiento procede de la red de alta tensión existente procedente de la urbanización Roca Llisa, deben indicarse las características de dicho trazado y las servidumbres correspondientes.

e) Otras infraestructuras.- De acuerdo con el artº. 53-2 R.P. - debe justificarse la procedencia o no de otras infraestructuras o servicios (Recogida de basuras, teléfono, etc.)

ORDENANZAS.- Debe recogerse en las mismas todas las condiciones explicitadas en el Plan General que afectan a los terrenos del P.P. Debe fijarse además la máxima cota de planta baja respecto del terreno natural.

Como anexo a la memoria debe incluirse una síntesis de la misma etc. (art. 58-3 R.P.)

PLAN DE ETAPAS.- Se establecen cuatro etapas, debiendo fijarse el plazo de presentación del P.U. estableciendo el inicio de la 1ª etapa a partir de la A.D. del P.U. Deberá fijarse además, el plazo total de realización de las obras.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.- El costo total asciende a la cantidad de 83.666.558 pts. es decir 490,26 pts./m².

COMPROMISOS.- De acuerdo con el artº. 46 de R.P. se establecen los compromisos entre el Ayuntamiento y los promotores, indicándose que el sistema de actuación es el de compensación.

ALEGACIONES.- Durante el periodo de información pública se presentó una alegación por parte de Dña. Teresa Villavechia alegando que siendo propietaria de unos terrenos colindantes con el P.P. - solicita se adapte la vialidad del mismo a la previsión de necesidades de continuación y conexión con sus terrenos.

INFORMES.-

a) Consell Insular de Ibiza.- Favorable con las siguientes observaciones: 1) No se señala en el plano de zonificación el emplazamiento del parque deportivo de 3.888, m².

2) El computo de las superficies no coincide con el total ordenado.

b) Ministerio de Defensa y Jefatura de la Comandancia de Marina. Favorable indicando las observaciones:

1ª) El tramo incluido en la zona de 20m. de anchura contigua a la Z.M.T. debe tener en su totalidad la calificación de Espacio libre público.

2ª) La estación de impulsión deberá dotarse de un sistema de emergencia para casos de falta de suministro eléctrico.

3A) Colegio de Arquitectos.- Se aprecian varias deficiencias. El plan parcial aprobado por el Ayuntamiento corrige en parte las deficiencias observadas.

RESUMEN DE DEFICIENCIAS

- 1) Ambito: Debe corregirse el valor de la superficie total ordenada.
- 2) Zonificación:
 - a) Debera diferenciarse la zona residencial de la hotelera.
 - b) No deberá diferenciarse las parcelas de cesión correspondientes al 10% de A.M. respecto del resto de zona residencial, a no ser que tengan una normativa distinta, en cuyo caso debe incluirse esta.
 - c) Deberá marcarse las distintas zonas de protección de la playa de acuerdo con lo preceptuado en el art. 94.4 de las Normas Urbanísticas del P.G.
 - d) La zona comercial no puede invadir la zona de salvamento.
 - e) La dotación de aprque deportivo, al parecer, no tiene acceso rodado.
 - f) Debe completarse el cuadro de superficies con la normativa aplicable en cada zonificación, diferenciando las áreas edificables de las no edificables, el destino pública o privado y la asignación de usos pormenorizados.
 - g) Debe corregirse la zona total de área edificable.
 - h) La estación de impulsión y las E.T. deben zonificarse como área de servicios.
- 3) Dotaciones.-Deben recalcularse las dotaciones de Espacios libres públicos, centros docentes, Servicio de Interés público y Social y aparcamientos considerando 1 viv/100 m² edif. residencial como base de cálculo, de acuerdo con art. 45 R.P.
- 4) Espacio libre.-La dotación debe cumplir el porcentaje mínimo de superficie estipulado en el P.G. para cada zonificación.
Debe indicarse la diferencia que existe entre Espacio libre P.G.O. y jardines plan parcial.
- 5) Centros docentes.-La dotación debe realizarse atendiendo a unidades completas. (art. 9-Anexo R.P.)
- 6) Equipamiento comercial y social.- La superficie debe ser en m² construidos. E. P.P. propondrá los usos concretos de la reserva. (art. 10-Anexo al R.P.)
- 7) Aparcamientos.- El número de aparcamientos al aire libre sera como mínimo el 50% del total correspondiente. (1 plz/100 m² edif.residencial).
Deben establecerse las previsiones con relación a los aparcamientos de caracter privado. (art. 52-A R.P.)
Debe justificarse que se cumplen, además, los mínimos indicados en el P.G. en cada zonificación.
- 8) Población.- No puede superarse el techo de población que el P.G. fija en 100 hab./Ha.
- 9) Red Viaria.- Deben diferenciarse las áreas de aprcamiento y la red peatonal de la viaria, definiendo en ambas las alineaciones, rasantes y secciones tipo - así como debe incluirse una descripción de las principales características - a tener en cuenta en la redacción del P.U. Debe incluirse en el plano, el tramo de conexión de la urbanización con la red general.
- 10)Alcantarillado.- Debe aportarse descripción de las principales características y cálculos a tener en cuenta en la redacción del P.U.
- 11)Red Eléctrica.- Deben indicarse características del trazado y servidumbrew correspondientes a la red de alta que afecta a la zona residencial.

- 12) Debe justificarse la procedencia o no de otras infraestructuras o servicios (Basuras, teléfono, etc.) art. 53-2 R.P.
- 13) Ordenanzas.- Deben recogerse todas las condiciones urbanísticas explicitadas en el P.G. que afecten a los terrenos del P.P.
Debe fijarse la máxima cota de planta baja respecto del terreno natural.
Como anexo a la memoria debe incluirse una síntesis (cuadros de características, etc.) según se indica en art. 58-3 R.P.
- 14) Plan de etapas.- Debe fijarse el plazo de presentación del P.U. estableciendo el inicio de la 1ª etapa a partir de la A.D. del P.U., deberá fijarse además, el plazo total de la realización de las obras.
- 15) Estudio económico.- La repercusión del costo total por m² de suelo ordenado deberá ser superior al valor 500 pts/m².

Solicitada la intervención del Sr. Prats, manifiesta que sería conveniente que a las parcelas edificables de este Plan Parcial, se les diera la calificación de residencial extensiva baja.

Seguidamente y no habiendo mas preguntas que formular al Sr. Prats, éste se retira por ser parte interesada.

Tras breve debate se adopta la siguiente propuesta de resolución:

Suspensión de la aprobación definitiva sin nueva exposición pública, con concesión de un plazo de seis meses para la subsanación de las siguientes deficiencias:

- 1.- Debe unificarse el valor de la total superficie ordenada.
- 2.- Dado el tope de 494 viviendas que se impone el proyecto, así como los topes de volumen y población que impone el Plan General, la totalidad de las parcelas edificables del Plan Parcial, tendrán la calificación de Residencial Extensiva Baja.
- 3.- El señalamiento de las parcelas correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, tendrán carácter no vinculante.
- 4.- La totalidad de la banda de 20 m. a partir de la Zona Marítimo Terrestre, será espacio libre público.
- 5.- La estación de impulsión y las estaciones transformadoras, se zonificarán como zona de servicios.
- 6.- La reserva de equipamiento comercial y social será en m² construidos.
- 7.- Las ordenanzas contendrán la obligación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
- 8.- Debe diferenciarse la red viaria de la peatonal, definiendo en ambas, alineaciones y rasantes. Igualmente, deben pormenorizarse características del tramo de conexión con el viario de Sistema General.
- 9.- Las características de la red de alcantarillado serán las aprobadas por el Ayuntamiento, salvo que por haber cambiado las circunstancias, el Ayuntamiento apruebe la propuesta del proyecto.
- 10.- Deben indicarse características del trazado y servidumbres correspondientes a la red de alta que afecta al área residencial.
- 11.- Debe justificarse la procedencia de otras infraestructuras o servicios (basuras, teléfonos, etc...).

12. Ordenanzas. - A. Se deben recoger todas las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan General respecto de la calificación residencial extensiva baja, eliminando cualquier referencia a Ordenanzas propias de la hotelera media. Una síntesis de las mismas así como la diferenciación entre áreas edificables y no edificables y del destino público o privado de los terrenos, deberá completar el cuadro de superficies, incluido en el plano de zonificación.
- B.- Debe fijarse la máxima cota de planta baja respecto del terreno natural.
- C.- Caso de vivienda plurifamiliar, deberá respetarse la proporción de una vivienda por cada 180 m². de solar.
13. Plan de etapas. Debe fijarse el plazo de presentación del Proyecto de Urbanización, estableciendo el inicio a partir de la aprobación definitiva del P.U., deberá fijarse además, el plazo total de la realización de las obras.

D. José Maria Prats se incorpora de nuevo a la sesión.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Este Organismo propone a la Comisión resuelva informar favorablemente, a la vista de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, los siguientes expedientes:

Promovido por Dña. Leonor Martinez Brinchat para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Vich, Ibiza, en parcela de 15.000 m².

Promovido por PARETA NOU, S.A., para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Pareta, S. Gertrudis, Sta. Eulalia del Río, en parcela de 15.000 m².

Promovido por Dña. Francisca Roig Roig, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Xiquet Mestra. S. Gertrudis, Sta. Eulalia del Río, en parcela de 10.000 m².

Promovido por Dña. Maria Torres Marí, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada a 150 m del P.k. 3.000 de la Ctra. Ibiza a San Miguel, Sta. Eulalia del Río, en una parcela de 13.280 m².

Promovido por Dña. Catalina Riera Roig, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Finca "Ean Pere Gall", San Lorenzo, San Juan Bautista, en parcela de 15.293 m².

Promovido por D. Michael Reating Hill (Can Pardal, S.A.), para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Pardal, San Lorenzo, San Juan Bautista, en parcela de 5.000 m².

Promovido por Dña. Maria Yern Juan, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Yern, San Llorenç, San Juan, San Juan Bautista, en parcela de 34.646 m².

Se propone igualmente, informáse favorablemente la instalación de un tobogan acuático, como obra provisional de acuerdo con el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, en el Club Maryland, Es Arenals, Formentera, promovido por D. Juan Franco Torres.

Se propone la denegación de autorización de instalación de -- un cementerio municipal en Can Aleix, San Francisco término municipal de San José, por considerar, que si bien unas instalaciones de estas -- características pueden ser declaradas de interés social, el emplazamiento del presente cementerio no es el adecuado.

La Ponencia Técnica propone a la Comisión se declare órgano in competente para conocer del asunto planteado el expediente promovido -- por D. Vicente Torres Mari, para construcción de vivienda unifamiliar -- aislada en C'an Vicent de Sa Font, San Vicente, término municipal de -- San Juan Bautista, parcela de 6.720 m²., por entender que no se trata -- de nueva vivienda sino de ampliación de vivienda.

SUBSANACION DEFICIENCIAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE.

IBIZA.

Con la incorporación a la sesión de los Señores Fernandez -- Castro, Guzman Folgueras y D. Julio Blanco, arquitectos y aparejador -- municipal, componentes del equipo redactor de las presentes NN.SS. se inicia el debate.

En primer lugar D. José Bonilla da lectura al informe de los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, cuyo tenor literal es el siguiente:

La Sección Insular de Ibiza-Formentera en su sesión de 26 de noviembre de 1985, acordó la suspensión de la aprobación de las Normas Subsidiarias del término municipal de San José, para la subsanación de las deficiencias que a continuación se relacionan, así como las propuestas que, sobre las mismas, contiene la documentación que ahora se informa:

PRIMERO:

A) SUELO URBANO:

1.- Debe justificarse documentalmente que todas las delimitaciones de Suelo Urbano incluidas en las Normas cumplen con los requisitos del art. 78 de la Ley del Suelo. Dicha delimitación deberá ser lo más estricta posible en los Suelos Urbanos contiguos a las carreteras PM-801 (tramos comprendido entre la intersección con la PM-82 y el Aeropuerto), resto de la PM-801 y PM-803 en su tramo inicial próximo a Ibiza, y final próximo a San Antonio.= Se incluye documentación justificativa de los criterios de inclusión en Suelo Urbano para -- del -- . Como consecuencia de la aplicación de los mismos se pasan a Suelo Apto para Urbanizar 28'4 Has de Suelo Urbano y a Suelo No Urbanizable 12'10 Has., su inmensa mayoría en la Ul nº 1. Falta por justificar la .4.10. Estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U.

2.- Deberán fijarse densidades máximas en las UA.= Se fija como densidad en cada caso la correspondiente a la misma tipología del Suelo Apto para Urbanizar multiplicada por 1,5.

3.- Deberán delimitarse unidades de actuación para dotar de servicios a aquellos Suelos Urbanos (Urbanizaciones que según la información urbanística están infradotados).= Se fijan las siguientes que deberán cumplir las determinaciones mínimas que siguen:

AA 3.1. Port Roig. 11,7 Has.

AA 3.2. Vista Alegre. 66 Has.= Completar: Accesos, saneamiento, agua y alumbrado.

- AA. 3.3. Es Cubells. 1'94 Has. Completar: Agua.
AA. 4.10. Cala Bassa. 13'5 Has. Falta delimitación. Completar: Acceso y mejora de viario, saneamiento, agua y alumbrado.
AA.4.11. Ses Rocas Malas. Mejorar: saneamiento, agua y alumbrado.
AA.4.12. Cala Moli. Mejorar: agua y completar: viario, saneamiento y alumbrado.
AA.4.13. Caló d'en Real. Completar: saneamiento, viario, agua y alumbrado.
AA.4.14, 4.15, 4.16. Cala Vadellas. Mejorar agua y completar viario, saneamiento y alumbrado.

En el Texto Refundido debería figurar ficha de cada actuación con pormenorización de las actuaciones a realizar.

4.- El AA 1.26 deberá incluirse dentro del AH-2 de la VI-1.5.

Se aclara que dicha área de actuación se encuentra incluida en el Area Homogénea nº 1.

5.- Deberá aclararse el régimen de los torrentes en Suelo Urbano.

Tanto el cauce como la banda de protección grafiada en cada caso, son suelos libres de uso y dominio público. La Banda de protección, (no así el cauce, cuya anchura vendrá definida por la Reglamentación específica vigente) tendrá la edificabilidad de la zona en que se ubique. Esta edificabilidad deberá concentrarse en los terrenos colindantes a fin de liberar el suelo. Se crea el AA5,28 en la Bahía Sur de San Antonio.

Debe reflejarse en el Texto Refundido.

6.- Deberán definirse a 1:2.000 la totalidad de los Suelos Urbanos delimitados. Falta por definir el Suelo Urbano correspondiente a la AA/4.10

7.- Deberá aclararse que los terrenos en que se concederá licencia al amparo del art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística no está incluidos en Unidades de Actuación.

Se aclara. Deberá reflejarse en el texto refundido de ordenanzas.

8.- Los Sistemas Generales de Espacios libres en Suelo Urbano, pasarán a denominarse Espacios Libres.

Se subsana. Deberá reflejarse en el texto refundido de ordenanzas.

9.- En Suelo Forestal únicamente podrán delimitarse como Suelo Urbano aquellas situaciones de hecho, delimitación que tendrá que realizarse de acuerdo con los criterios del art. 78 de la Ley del Suelo.

Por lo que se refiere al Suelo Apto para la Urbanización, se delimitan un total de 33'1 Has como Suelo urbano, en forestal correspondientes a los Sectores S.3.5 (Port Roig) (11'5 Has); Cala Vadella S-4.5 (8'2 Has); Cala Vadella S-4.6 (5'4 Has) y Cala Vadella S-4.7 (8 Has). Se incluye igualmente el AA.4.10 que no está desarrollado a 1:2.000, por lo que resulta imposible definir si se justifica o no.

Continúa manteniendose trama de Suelo Apto para la Urbanización sobre forestal en los sectores 2.4, 2.1.I, 2.3, 4.14, 1.1.III. En lo que se refiere a la zona norte de la UI 1, el proyecto lo estima parcialmente consolidado.

B) SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1.- Deberá justificarse la previsión de todo este tipo de suelo propuesto en las presentes Normas.

El Suelo Apto para Urbanizar se reduce en aproximadamente 400 Has. El proyecto expresa que al tratarse de suelo turísticos la magnitud resultante: 1.276 Has., se estima adecuada a lo definido en los documentos de análisis.

2.- Los sectores de Suelo Apto para Urbanizar, desarrollado a lo largo de las carreteras PM-801, PM-802 y PM-803, deberán restringirse al máximo, debiendo incluirse en la Normativa que para aquellos sectores que se mantengan los futuros Planes Parciales, deberán contener preceptivamente la previsión del vial de servicio.

Se descalifican pasando a Suelo No Urbanizable los sectores S1-15, parte de S1-14-I y parte de S6-1, incluyéndose en Normativa que los Planes Parciales deberán incluir obligatoriamente la previsión de viales de servicio, lo que deberá reflejarse en el Texto Refundido.

3.- No es aceptable la clasificación como Suelo Apto para Urbanizar del Sector 3.1.I de la Playa des Codolá, dada su situación entre dos zonas de usos industriales.

Dado que el suelo situado al Oeste del Sector queda clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido con aprovechamiento nulo, se propone el mantenimiento de este sector conforme figura en el documento inicial. Estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U.

4.- Los sectores correspondientes a Polígonos Industriales deberán concentrarse en un solo polígono.

Anulado como tal Sector el S1-15 y parte del AA.1-22 queda concentrado prácticamente el uso industrial en el Sector S1-17, por lo que el proyecto propone su mantenimiento. Estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U.

5.- Deberá aclararse a que polígono se refiere el punto 3.3.2 (pag. 12 de la Memoria) en lo que se refiere a aplicación de la tipología IA puesto que el sector 1.17 tiene asignada tipología IJ.

Se aclaran las tipologías de aplicación en suelo industrial, que son las siguientes:

AA1.22. Tipología IJ (pasa a Suelo No Urbanizable el 50%).

S1.17. Tipología IA.

S1.15. Pasa a Suelo No Urbanizable.

S6.2. Tipología IA.

6.- Deberá establecerse una superficie mínima de sector que permitan un adecuado desarrollo de los Planes Parciales que implicará una redefinición de la delimitación de sectores.

Se define el sector como unidad mínima de desarrollo de Planes Parciales. Se redefinen los sectores S-1.13 y S-1.14. Existen un total de 69 sectores con superficies entre 3 y 63 Has. Continúa manteniéndose al parecer la delimitación de polígonos existiendo en el texto alguna confusión al respecto. En el Texto Refundido debería reflejarse la delimitación de sectores únicamente, a fin de clarificar totalmente el tema.

7.- Deberán respetarse los topes de densidad asignados al Suelo Apto para urbanizar y para ello deberán reducirse las edificabilidades fijadas para cada sector o, en su caso, establecer un método que garantice dicho respeto en los Planes Parciales que desarrollen este tipo de suelo.

Se determina que la edificabilidad residencial de los planes parciales no sobrepasará los siguientes topes, según la superficie (S) en m² construidos de los alojamientos previstos:

	S	100	100	S	50	S	50
Máxima edificabilidad residencial		90%		66%		50%	

A efectos de homogeneización, se establece la siguiente correlación de estos tipos de alojamientos en todo el ámbito de las Normas:

S 100 m² construidos = 1 vivienda = 3,5 habit.

100 S 50 m². construidos = 2 apart. = 1,75 habitantes.

S 50 m². construidos = 3 estudios = 1,15 habitantes.

La primera limitación supone el estimar una media de aprox. 100 m²/viv. que sigue suponiendo un desfase de 3 a 1 respecto de la densidad admitida. Ello no obstante la fijación de parámetros de correlación permitirá la determinación de densidades estimadas en los futuros planes parciales, que habrán de sujetarse a éstos parámetros más restringidos. Debería incluirse la correlación para el uso hotelero.

8.- Los plazos fijados para el desarrollo de los Planes Parciales deberán figurar en la parte Normativa del Suelo Apto para urbanizar, concretando los ámbitos a que se refieren.

El proyecto propone que habiéndose reducido la magnitud del Suelo Apto para Urbanizar por la afección considerada de las masas forestales, el orden de prioridades marcado ha de entenderse como una limitación no estricta al desarrollo, que, dado su carácter eminentemente turístico, queda siempre supeditado a diferentes contingencias no previsibles. En todo caso, nunca queda limitada la presentación adelantada a los plazos que se indican:

<u>Superficie</u>	<u>Presentación de Plan Parcial</u>
5 Has	1 año
15 Has	2 años
25 Has	3 años
25 Has	4 años

El Ayuntamiento podrá admitir la ampliación de estos plazos por una sola vez y justificadamente por un plazo de 0,5 el tiempo señalado. El Plan Parcial incluirá en sus determinaciones los plazos de presentación del Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. Debería aclararse procedimiento caso de incumplimiento de plazos. Deberá figurar en el Texto Refundido de Normas.

9.- Los sectores incluidos en paisaje protegido deberán respetare el tope de edificabilidad de 0'60 m³/m² fijado por el Plan Provincial.

Se fija en 0,60 m³/m² para los sectores siguientes:

S 3.5

S 3.6

S 3.7

S 3.8 y S 4.1.

Deberá figurar en el Texto Refundido de Normas.

10.- Deberán eliminarse los Suelos Aptos para Urbanizar incluidos en Suelo Forestal de Plan Provincial.

Se eliminan. Por error, al parecer, continúan grafiados parte de S-2.1; S-2.4; S-2.3; S-4.14; 1.1.III.

11.- Las reservas de Plan Parcial deberán ajustarse a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento urbanístico en cuanto a usos permitidos, por lo que deberán eliminarse las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias respecto a la reconversión de las mismas a otros usos.

Se especifica que tales reservas, aún en suelos turísticos son de uso y dominio público. Debe figurar en el Texto Refundido de Normas.

12.- La Delimitación de Sectores deberá incluir aquellos tramos viarios del Sistema General cuyo desarrollo y ejecución se asigne a los mismos.

Se expresa que los tramos viarios necesarios para resolver adecuadamente la conexión de los Planes Parciales con el Sistema General de Comunicaciones estarán incluidos en la delimitación del correspondiente sector, o en su caso, determinar que dicho viario se realizará directamente por el Ayuntamiento.

Ello sigue sin resolver el tema del viario de Sistema General asignado, que debería figurar incluido dentro de la delimitación de sector.

13.- Deberán revisarse las determinaciones de los Sistemas Generales de Espacios Libres de penetración a la Costa, precisando en todo caso sus características y tratamiento.

Sus características serán las siguientes:

- Ancho mínimo = 25 m al eje (50 m Total).
- Serán peatonales con carácter de suelo libre de uso público.
- Serán incorporados a la trama de uso público del Plan Parcial. - - -
- Tendrán áreas de aparcamiento limítrofes y especialmente en proximidad a las playas.

Deberá figurar en Texto Refundido de las Normas.

C) SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Deberán especificarse las tipologías y parámetros máximos de las edificaciones.

Se mantienen las parcelas mínimas del documento provisional.

Se define como tipología edificatoria la aislada.

El uso permitido será:

- Utilización agrícola ganadera ó forestal.
- Vivienda unifamiliar singular.
- Vivienda anexa a la explotación.

2.- Deberá suprimirse la zona de apoyo a carreteras que se regulará por el régimen general del suelo No Urbanizable y por la Legislación de Carreteras que resulte aplicable.

En Suelo Apto para Urbanizar se establecen 21 m. al eje como protección inedificable, pudiéndose incluir en este espacio las vías de servicio. En suelo urbano se grafían las protecciones de las travesías de las carreteras locales. En Suelo Apto para Urbanizar es de aplicación la Ley de Carreteras y el art. 85 de la Ley del Suelo. Se grafían los puntos de intercambio.

SEGUNDO:

INFRAESTRUCTURAS: A. Red viaria.

1.- Deberán precisarse las características del viario de costas propuesto a fin de que éste tenga un carácter homogéneo en todo su trazado. Dichas características tendrán el grado de definición necesario para el futuro desarrollo mediante Planes Sectoriales. Se precisan.

2.- Las edificaciones deberán separar un mínimo de 25 m. de los bordes de la calzada de la PM-801 de Ibiza al Aeropuerto y 18 m. del borde de las calzadas de las PM-802, enlace en la PM-801 a la canal y PM-803.

Se incluye en Normativa que los retranqueos mínimos obligatorios de las edificaciones serán los que siguen:

- PM-801 (Ibiza-Aeropuerto) = 25 m. al borde de calzada.
- PM-802, enlace en la PM-801 a la Canal y PM-803 = 18 m. a borde de calzada.

3.- Las intersecciones con el viario de Sistemas Generales correspondientes a los viales de acceso a zonas urbanas, serán objeto de estudio especial en cada caso, pero como regla general, deberán reducirse al mínimo, y la separación entre dos intersecciones nunca podrá ser inferior a 500 m.

Se incluye en Normas lo que sigue:

"Las intersecciones con el viario de sistemas generales correspondientes a los viales de acceso a zonas urbanas, serán objeto de estudio especial en cada caso, pero como regla general, deberán reducirse al mínimo, y la separación entre dos intersecciones nunca podrá ser inferior a 500 m."

B. Otras infraestructuras.

Deberá incluirse como mínimo una previsión, a nivel territorial de los esquemas de abastecimiento de agua y de saneamiento.

Se aportan gráficamente dichos esquemas.

TERCERO:

PROTECCIONES:

1.- Deberá aportarse informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre delimitación y condiciones del área de protección de la cabecera del Aeropuerto. Deberá asimismo, clasificarse al suelo ocupado por éste.

El suelo queda calificado como sistema general en suelo no urbanizable.

Delimitación área de protección cabecera del Aeropuerto. Condiciones.

Se aporta plano facilitado por la Dirección General de Aviación Civil (ver anexo 2). Las zonas incluidas dentro de la trama oscura quedarán sujetas a informe previo de este Organismo para su desarrollo urbanístico; tendrán la edificabilidad de la zona, pudiendo aquella situarse por concentración en el suelo colindante, cuando se exija dejar libre de construcciones ese suelo. El suelo grafiado como reserva es especificado en cuanto a su clasificación y aprovechamiento en el apartado 4.22 (Normativa) que se incluye más adelante.

2.- Debe grafiarse la banda de acantilado. En el Suelo Apto para Urbanizar en el que se incluya paisaje Singular, según la propia denominación de las Normas Subsidiarias, deberá grafiarse la banda de 250m. a que hace referencia el art. 5.9 de las Normas Urbanísticas. Asimismo, deberán fijarse distancias de edificación al borde del acantilado en todos los tipos de suelo, y determinarse donde se computa la altura de éste. En Suelo urbano deberá especificarse si dicha franja computa o no a efectos de edificabilidad.

Se define en planos la banda de protección y defensa del acantilado de 250 m. en paisaje singular, así como la banda de 250 m. de influencia en paisaje protegido.

Los acantilados son siempre inedificables y tienen ^{edific.} 0, grafiándose en planos los parajes así definidos. El retranqueo de la edificación respecto al borde marcado será el siguiente:

	S.U. y S.A.U.	S.N.U.
Suelo régimen normal y paisaje protegido	1/4 la altura del acantilado	1 vez la altura del acantilado.
Paisaje singular	250 m.	

Se define como altura del acantilado la cota numérica del plano 1/10.000. La banda que denominamos de protección y defensa de 250 m. en paisaje singular tiene edificabilidad nula. La banda de influencia de 250m. en paisaje protegido tiene la edificabilidad de la zona, reducida en un 25% por su carácter de tal paisaje protegido.

3.- Deberá procederse al reestudio de la protección de las zonas de Cala Compta, Cabo Llentrisca y Cala Yondal, teniendo en cuenta en el momento de definir dichas protecciones las directrices contenidas en el estudio sobre Espacios Naturales, redactado por el INESEF. Se grafían en el plano 1:10.000. Estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U.

CUARTO.

NORMATIVA:

1.- Norma 1.1.1 pag. 4. Deberá pormenorizarse el nivel de servicios mínimos exigibles en Suelo Urbano para cada una de las tipologías previstas.

A efectos de definición de un suelo como urbano, las condiciones mínimas de infraestructuras a que se refiere el apartado a) del artículo 78 de la Ley del Suelo, serán las siguientes:

Acceso rodado.

Anchura suficiente para permitir el paso de un vehículo en dos direcciones. (Se exceptúan los cascos consolidados y sus ensanches ya formados, en que prevalecerá la trama actual).

Abastecimiento de agua.

200 litros/habitante/día. Posibilidad de enganche a menos de 150 m. de distancia.

Evacuación de agua.

Red de alcantarillado a menos de 150 m. de distancia. Para densidades menores de 3 viv/Ha ó parcelas resultantes iguales ó mayores de 4.000 m²., se admite la fosa séptica.

Suministro de energía eléctrica.

Posibilidad de enganche a red a distancia no mayor de 150 m.

Debería referirse a tipología y figurar en Texto Refundido.

2.- Norma 1.2.2/1.2.4/pag. 6.- 3.- Norma 2.4/pag. 13.-

1.- El ámbito de redacción del Plan Parcial es el sector no el polígono, que es el ámbito de ejecución del mismo. La modificación de polígonos es lo que regula el art. 118 de la ley del Suelo por lo que si se quiere prever la modificación de sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados, deberán incluirse los criterios a que hace referencia el art. 93.1.d) del Reglamento de Planeamiento, especificando las condiciones para efectuarla.

Se definen el sector, área de actuación y polígono como ámbito de redacción de Plan Parcial, PERI ó Estudio de Detalle y fraccionamiento del Sector para la ejecución de las diferentes etapas de un Plan Parcial. Se especifica que la unidad mínima de redacción de Plan Parcial es el Sector, que se grafía en planos. La modificación de los polígonos en que el Plan Parcial divide al Sector para su ejecución, si procediese, se regirá por el art. 118 de la Ley del Suelo, siguiéndose lo reglamentado en este mismo artículo para variar, en su caso, las áreas de actuación en suelo urbano marcadas, ó, delimitar otras nuevas. La modificación de los Sectores de Plan parcial grafiados exigirá la Modificación puntual de las Normas subsidiarias, en ese sentido concreto, con la tramitación correspondiente.

Para mayor claridad, sería conveniente que en el Texto Refundido se eliminase la división en polígonos o se diferenciase su nomenclatura respecto de la de los sectores.

4.- Norma 2.4. El último párrafo debe incluirse en la normativa de Suelo No urbanizable.

Se acepta y deberá figurar en el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas.

5.- Norma 3.1.1. Debería delimitarse en planos qué se entiende por Casco y natural Ensanche.

Se graffia en planos los ámbitos con tipologías MC1 y MC2.

La tipología MC2 se establece en las siguientes áreas:

1.9, 1.11, 1.13, 1.16, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 y 6.8. La tipología MC correspondiente queda establecida gráficamente.

6.- Norma 3.1.11.- Debería especificarse qué se entiende por calle y sistema general consolidado.

Se especifica que estas expresiones contenidas en la Norma se refieren a viario existente.

Debe figurar en Texto Refundido de las Normas Urbanísticas.

7.- Norma 3.1.12/pag. 22.- Las concentraciones de volúmen, mantendrán la totalidad de parámetros urbanísticos de la zona, a fin de no caer en reserva de dispensación. Para los casos de Puerto Deportivo, no será de aplicación la tipología TH.

En caso de concentrarse los volúmenes a edificar en un polígono o zona de suelo urbano en parte de la misma, el espacio libre liberado pasará a ser de uso público. La condición de parcela mínima inicial no será aplicable y el volúmen inicialmente calculado, por aplicación de la ordenanza correspondiente, podrá ser incrementado hasta dos veces en la parte a concentrar. Estas mismas condiciones serán de aplicación en Suelo Apto para urbanizar, incrementándose las cesiones de espacios libres de uso y dominio público con el suelo liberado por la concentración de volúmenes. En cuanto a los posibles puertos deportivos a ejecutar, estas iniciativas se tramitarán como Modificación puntual de las Normas Subsidiarias, estableciéndose en las propuestas la aplicación de la tipología TH en la profundidad y longitud que proceda. En opinión de estos S.T. la redacción sigue siendo un tanto confusa.

8.- Norma 3.1.13. Deberá especificarse qué se entiende por "aparcamiento en superficie".

Se define específicamente que estos aparcamientos son anexos a viario y al aire libre, es decir no cerrados.

9.- Norma 4.2. Debe corregirse el error mecanográfico.

Se corrige error mecanográfico especificando que son solo 3 los grados de la tipología residencial unifamiliar ó colectiva, aislada o agrupada (UAA).

10.- Norma 3.2/pag 34. Debería fijarse parcela mínima. A efectos de mantener una densidad uniforme y no potenciar incrementos de densidad podría establecerse una correlación nº viviendas/parcelas. Debería especificarse qué tipología de UA es aplicable en cada tipo.

Se especifica que las parcelas mínimas en esta tipología serán las siguientes:

UAA 1 2.000 m2.

UAA 2 1.000 m2.

UAA 3 500 m2.

Estas parcelas mínima se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de ese suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación ó libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el nº máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m2. de suelo zonificado como UAA 1 y la parcela mínima que se define.

11.- Norma 4.3. Debe zonificarse en planos y recoger en normativa donde se aplica MC1 y donde MC2. Ha quedado subsanado en el punto 45.

12.- Norma 4.5. Debe fijarse alturas máximas.

La altura a cornisa será de 8 m. máxima, considerándose una altura libre mínima de piso (es decir de suelo a techo acabados) de 2,70 m.

13.- Norma 4.7. Deben expresarse en los cuadros que siguen las figuras de planeamiento que se dice se indican y no se incluyen.

El primer párrafo de la Norma queda redactado de la forma que sigue:

"Las siguientes zonas se ordenan mediante el desarrollo de las Areas de Actuación correspondientes, que implicará la redacción y tramitación, en principio, de un Estudio de Detalle, a fin de fijar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Si el estudio comprendiese, en su caso, mayores determinaciones (por ej. apertura de nuevas calles...) la figura de planeamiento a adoptar será la de PERI".

14.- Norma 5.1. Parcela mínima en Suelo Apto para Urbanizar.

Se especifica que la parcela mínima en Suelo Apto para Urbanizar, tendrá la mitad de superficie que la definida en cada una de las tipologías correspondientes en suelo urbano.

15.- Norma 5.3. La posibilidad de sustituir la cesión de dotaciones pro indemnizaciones en metálico no está contemplada en el Reglamento de Planeamiento.

Se sustituye la redacción de esta Norma por lo siguiente:

"Los suelos de cesión obligatoria, procedente de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento a los Planes Parciales, con cualquier uso dotacional, pasarán a formar parte de la cesión correspondiente al Municipio con uso genérico de equipamiento colectivo".

16.- Norma 5.6. El tamaño mínimo de parcelas debería fijarse por Normas Urbanísticas o, en su caso, aclarar serán de aplicación las normas de las diferentes tipologías de Suelo Urbano.

Ver deficiencia 14.

17.- Norma 5.7. Ver def. 3 sobre tamaño mínimo de Plan Parcial.

18.- Norma 5.14. La fianza ha de ser del 6% no del 3%.

Queda como sigue:

"Las fianzas se realizarán según lo dispuesto en el art. 46/c del Reglamento de Planeamiento".

19.- Normas 6.1 y 6.2. La regulación del Suelo No Urbanizable debe adaptarse a lo previsto por el Plan Provincial.

Se mantiene la normativa con las especificaciones señaladas en el apartado c-1) sobre suelo no urbanizable ("Tipologías y parámetros máximos en Suelo No Urbanizable) de la página 11, por lo que siguen existiendo parámetros que sobrepasan los definidos por el Plan Provincial.

20.- Norma 6.2.6. Debe aclararse si el suelo del torrente tiene edificabilidad.

Con respecto al suelo afectado por torrentes se especifica que la edificabilidad es la que sigue:

En Suelo No Urbanizable: La edificabilidad es nula.

En Suelo Apto para Urbanizar: La edificabilidad es nula en la zona del cauce público, cuya anchura vendrá determinada por la Reglamentación vigente. En el resto del suelo afectado hasta los 25 m. a eje del torrente, la edificabilidad será la de la zona limítrofe, concentrándose la edificación fuera de estos 25 m. a fin de liberarlos como espacio libre público.

En Suelo Urbano: La edificabilidad es nula en la zona de cauce público, cuya anchura vendrá determinada por la Reglamentación vigente. En el resto del suelo tramado la edificabilidad será la de la zona limítrofe concentrándose la edificación fuera de este suelo tramado a fin de que quede liberado y como espacio libre público.

21.- Norma 6.2.7. No se aclara si la banda de 20 mts. es edificable o no.

Se especifica que la banda de 20 m. tiene la edificabilidad siguiente en cada clase de suelo:

Suelo Urbano: La de la zona, pudiéndose concentrar en el suelo colindante.

Suelo Apto para Urbanizar: La de la zona, pudiéndose concentrar en el suelo colindante.

Suelo No Urbanizable: 0,2 m³/m², que podrá ser utilizada como construcción en las zonas limítrofes.

En todos los casos la aludida banca de 20 m. quedará liberada como espacio libre de uso público.

22.- Norma 6.3. Las zonas de reserva serán Suelo No Urbanizable con prohibición de toda edificación hasta tanto no se formule y apruebe un Plan Especial de los contemplados en el art. 17 de la Ley del Suelo.

Puerto Industrial: Se especifica que el suelo denominado de reserva ante las expectativas de delimitación de un Puerto Industrial, queda clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido con aprovechamiento nulo (en virtud de proteger aquellas posibles infraestructuras), y hasta tanto no se formule y apruebe un Plan Especial según el Art. 17 de la Ley del Suelo.

Aeropuerto: Idem, en virtud de proteger este sistema general de ámbito supramunicipal.

23.- Norma 6.5. Deberá hacerse referencia a la fecha de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias. El 2º párrafo deberá contener la siguiente redacción: "En los casos de "legítimas" se permitirá la edificación de un número de viviendas igual al número de legitimarios y solo en favor de ellos, agrupadas en un solo edificio en forma de pro-indiviso y sin cambio de la Propiedad Registral.

Su redacción queda como sigue:

"Se admitirán parcelas con dimensión inferior a la fijada hasta el límite del 75% siempre que la escritura registrada fuese anterior a la fecha de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias" "En los casos de "legítimas" se permitirá la edificación de un nº de viviendas igual al nº de legitimarios, y solo en favor de ellos, agrupadas en un solo edificio en forma de pro-indiviso y sin cambio de la Propiedad Registral".

24.- Cuadro de características. Debe revisarse al haberse detectado errores numéricos.

Sus posibles errores mecanográficos ó numéricos, así como las variaciones producidas como consecuencia de la presente Modificación, serán recogidas en el Documento Refundido Final tras la aprobación definitiva de las Normas.

RESULTADO TRAMITE INFORMACION PUBLICA:

Durante el trámite de información pública se presentaron 19 alegaciones cuyo contenido así como resolución sobre ellas recaída se resúmen a continuación.

1.- Sobre calificación como forestal de un área que en la AP era Suelo Apto para Urbanizar. Se aporta informe del SECONA y del Consell. Se acepta. (Sector S-4.4).

- 2.- Idéntica. Se acepta (Sector S-4.4).
- 3.- Idéntica. Se acepta (Sector S-4.4).
- 4.- Idéntica. Se acepta (Sector S-4.2).
- 5.- Solicita redelimitación de sector así como inclusión del área forestal excluida en el documento. Aporta documentación gráfica. Se acepta. (Sector S-4.18.3).
- 6.- Idem 1, 2, 3, 4. Aporta informes del Consell Insular y SECONA. Se acepta. (Sector S-6.1).
- 7.- Idéntica. Se acepta. No se ha podido localizar.
- 8.- Idéntica. Dice aportará los informes. Se acepta. No se ha podido localizar.
- 9.- Colegio Arquitectos. Se aporta un extenso informe sobre características y contenido del proyecto.
- 10.- Sobre el Suelo Apto para Urbanizar 3.7. Pide la edificabilidad sea expresada en m²/m²: 0'6 m³/m² 0'22 m²/m². Pide redefinición de los acantilados. Se acepta.
- 11.- Pide recalificación como Suelo Apto para Urbanizar de área recalificada como forestal. No se refiere a área que salga a Información Pública por lo que no se acepta.
- 12.- Idem a la anterior.
- 13.- Alega sobre calificación como Suelo No Urbanizable de terrenos en Cala Compta que eran edificables según el Plan General de la Costa Sur de San Antonio. El informe técnico propone se mantenga Suelo No Urbanizable y parcela mínima 10.000 m². y así se apruebe.
- 14.- Idem a la anterior. Se propone además una redefinición del límite sur de la zona protegida y en cuanto al régimen del Suelo No Urbanizable se aprueba lo mismo que la anterior.
- 15.- Se refiere a Es Cubells. S-3.8 y 3.9. Pide se califique el ámbito de los Parques de Es Cubells como Suelo Urbano y el resto como Suelo Apto para urbanizar. Se aprueba delimitar Suelo Urbano en los núcleos consolidados.
- 16.- Se refiere al sector S-4.9. Pide se elimine la calificación parcial de forestal por estimar existe error. Se acepta.
- 17.- Pide se califique como Suelo urbano parte del Suelo Apto para Urbanizar S-1.9 y que el resto sea Suelo No Urbanizable. Se acepta.
- 18.- Pide se califique como Suelo Urbano terrenos con desarrollo urbano dentro del forestal. Se acepta.
- 19.- Idem a la anterior. Se acepta.

Durante la prórroga de 1 mes concedida debido a error en la tramitación se presentaron otras tres alegaciones que se aceptaron.

La nº 1 solicita la calificación como UAA 3 de una parcela de Suelo Urbano. La nº 2 pide redefinición de la AA 1.19 por estar ya gestionada en parte y la nº 3 pide calificación como Suelo Apto para Urbanizar de la parte del sector S-3.10 no afectada por protecciones.

Seguidamente, el arquitecto Fernandez Castro, da una explicación sobre la subsanación de la deficiencias propuesta por el Ayuntamiento -- y contesta a las diferentes preguntas que les formula los componentes de este Organismo.

Dando por finalizado el debate con la asistencia de los representantes municipales, se inicia la redacción de la propuesta de acuerdo a la Comisión, previa retirada del equipo técnico municipal. Se propone lo siguiente:

Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de San José, de biendo cumplimentar las siguientes prescripciones:

- 1.- Debe definirse a 1:2000 el Suelo Urbano correspondiente a la AA 4.10 (Cala Bassa).
- 2.- Debe eliminarse la clasificación como suelo apto para la urbanización del Sector 3.1.1 de la Playa de Es Codolá, dado que se mantienen las mismas condiciones que dieron motivo a la deficiencia señalada.
- 3.- Debe incluirse en Normativa, las condiciones de revisión de las NN. - SS. caso de incumplimiento de las Normas en cuanto a presentación de Plan Parcial.
- 4.- La delimitación de Sectores de S.A.U. deberán incluir los tramos viarios de sistemas generales que se les asigne.
- 5.- Las protecciones de carretera deberán señalarse a partir de la arista exterior de calzada.
- 6.- Norma 4.7 .- Los estudios de detalles unicamente podrán precisar alineaciones previamente definidas por las NN.SS.
- 7.- Debe figurar ficha de cada actuación programada en Suelo Urbano, con determinación de las actuaciones a realizar.
- 8.- Debe eliminarse los casos puntuales de superposición de trama de S.A.U. y Forestal.
- 9.- Deben eliminarse las delimitaciones de polígonos del S.A.U. y graciarse tan solo la delimitación de Sectores.
- 10.- Caso de disconformidad entre parámetros de aplicación, prevalecerán - aquellos mas restrictivos.
- 11.- Los parámetros de aplicación al Suelo No Urbanizable, excepto los referente a parcela mínima, serán los del Plan Provincial.
- 12.- Norma 1.1.1.- Caso de inexistencia de redes de abastecimiento y saneamiento, unicamente se permitiran viviendas unifamiliares.
- 13.- Debe aclararse la redacción de la Norma 3.1.12, debiendo quedar claro que el volumen inicialmente calculado permanecerá constante.
- 14.- Deben grafiarse las modificaciones en la zonificación producidas con motivo de aceptación de alegaciones.
- 15.- Todas las modificaciones introducidas deberán figurar en el Texto Re fundido que se aportará en el plazo de seis meses.

RUEGOS Y PREGUNTAS.

En uso de la palabra, el Sr. Fernandez Bellmunt expone la solicitud formulada por Intercontinental de Desarrollo y Financiación S.A., de ampliación del Plan Parcial Cala Leña, de Santa Eulalia del Rio, actualmente ejecutado. Teniendo en cuenta que la pretendida ampliación consta de -- cuatro hectareas, el promotor pregunta que si en caso de no ser posible -- la ampliación, sería posible el desarrollo de un nuevo Plan Parcial a pesar de ser inferior a la unidad de actuación de 10 has. fijadas por el P. G.O. de Santan Eulalia.

El Sr. Fernandez Bellmunt se retira de la sala.

La P.T. acuerda proponer a la C.P.U. se de por enterada y comunique al promotor de entrada oficial de la documentación para proceder a su estudio.

No habiendo mas asuntos que tratar y siendo las 13,30 minutos - del mismo en que dió comienzo el Sr. Presidente levanta la sesión.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

La Sección Insular de Ibiza-Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada el día 22 de /
abril de 1.986, adoptó los siguientes acuerdos: _____

"Examinado el expediente de las Normas Subsidiarias del término municipal de San José, en subsanación de deficiencias señaladas por este Organismo en sesión de fecha 26 de noviembre de 1985, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JOSE, debiendo CUMPLIMENTAR LAS PRESCRIPCIONES que a continuación se relacionan:

- 1.- Los sectores S.3-8, 3-9 y 3-10 de Es Cubells queda clasificado como Suelo No urbanizable con la calificación de elemento paisajístico singular, si bien deberá añadirse una disposición transitoria que incorpore las edificaciones ya existentes en el día de la fecha, con la Normativa vigente en el momento de la concesión de licencia.
- 2.- El límite noreste del Paisaje Protegido de Ses Salines, se modificará de acuerdo con la delimitación aprobada por la Ley de Ses Salines, calificándose como zona de servicios el triángulo resultante entre éste y el límite de la zona aeroportuaria.
- 3.- La delimitación del área protegida en Cala Compta, será la que figura en el plano aportado en subsanación de deficiencias, debiendo quedar dicha área calificada como paisaje preservado de Suelo No Urbanizable. La totalidad de las islas e islotes se calificarán de Elemento Paisajístico Singular.
- 4.- Las protecciones de carretera se regularán con lo preceptuado en la Ley de Carreteras.
- 5.- Deben corregirse los errores materiales de la justificación de Suelo Urbano.
- 6.- El área de actuación AA.4.10 (Cala Bassa), será clasificada como Suelo Apto para Urbanizar.
- 7.- Debe figurar ficha de cada actuación programada en Suelo Urbano, con determinación de las actuaciones a realizar.
- 8.- Deben eliminarse las delimitaciones de polígonos del Suelo Apto para Urbanizar y grafiarse tan solo la delimitación de Sectores.
- 9.- Deben eliminarse los casos puntuales de superposición de trama de Suelo Apto para Urbanizar y Forestal.
- 10.- La delimitación de Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, deberá incluir los tramos viarios de Sistemas Generales que se les asigne.
- 11.- En los Sectores 3.1.1 y 3.1.2 de la Playa de Es Codolá, clasificado como suelo Apto para la Urbanización, deberá fijarse una banda de separación de 30 mts. de espacio libre público con las zonas industriales que lo bordean.

12.- Los sectores de Suelo Apto para Urbanizar que corresponden total o parcialmente con los: S-4.2, S-4.4, S-4.18.3, S-6.1, S-4.9, S-1.9, del documento aprobado provisionalmente con fecha 5 de julio de 1985 deberán conservar el aprovechamiento reducido en un 25% que tenían en éste.

13.- El Plan Parcial que desarrolle el sector del Golf de Cala Carbó, deberá calificar de espacio libre los terrenos por encima de la cota de los 100 mts. Esta determinación deberá quedar fijada en el plano de sistemas generales.

14.- Se eliminará la determinación de parcela mínima en Suelo Apto para Urbanizar al estimar que queda suficientemente definido el aprovechamiento con el resto de parámetros aplicables.

15.- Los parámetros de aplicación al Suelo No Urbanizable, excepto los referentes a parcela mínima, serán los del Plan Provincial. La parcela mínima para construcción de vivienda en suelo excedente protegido, será de 7.000 m².; en forestal protegido de 20.000 m².

16.- Caso de disconformidad entre parámetros de aplicación, prevalecerán aquellos mas restrictivos.

17.- Norma 1.1.1.- Fosa séptica. Deberá aclararse que el supuesto de parcela mayor de 4.000 m². se refiere tan solo a vivienda unifamiliar.

18.- Debe aclararse la redacción de la Norma 3.1.12, debiendo quedar claro que el volúmen inicialmente calculado permanecerá constante.

19.- Deben grafiarse las modificaciones en la zonificación producidas con motivo de aceptación de alegaciones, excepto aquellas que resulta afectadas por este acuerdo.

20.- Norma 4.7.- Los estudios de detalle únicamente podrán precisar alineaciones previamente definidas por las Normas Subsidiarias.

SEGUNDO.- Todas las modificaciones introducidas deberán figurar en el TEXTO REFUNDIDO que se aportará en el plazo de seis meses.

TERCERO.- Proceder a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Baleares (BOCA)".

"Examinado el expediente de construcción de un Tobogán Acuático en el Club Maryland, Es Arenals, Formentera, promovido por D. Juan Franco Torres, remitido a este Organismo en solicitud de informe, de acuerdo con el art. 58.2 de la Ley del Suelo, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la construcción de un tobogán acuático en Maryland, término municipal de Formentera, con carácter provisional, debiendo acogerse a las medidas señaladas en el art. 58.2 de la Ley del Suelo".

"Examinado el proyecto de vivienda unifamiliar aislada en C'an Vicent de Sa Font, San Vicente, término municipal de San Juan Bautista, promovido por D. Vicente Torres Marí y considerando: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde declararse órgano incompetente para conocer del tema planteado por tratarse de una ampliación de vivienda. A la vista de todo ello y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

- 1º. Declararse ORGANO INCOMPETENTE para conocer del caso planteado por tratarse de ampliación de una vivienda ya existente.
- 2º. DEVOLVER el expediente el Ayuntamiento de San Juan Bautista".

"Examinado el Plan Parcial Salt den Serrat, del término municipal de Santa Eulalia del Río, promovido por los Hnos. Marí y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, debiendo SUBSANAR en un PLAZO DE SEIS MESES las DEFICIENCIAS que a continuación se relacionan:

- 1.- Deben unificarse el valor de la total superficie ordenada.
- 2.- Dado el tope de 494 viviendas que se impone el proyecto, así como los topes de volumen y población que impone el Plan General, la totalidad de las parcelas edificables del Plan Parcial, tendrán la calificación de Residencial Extensiva Baja.
- 3.- El señalamiento de las parcelas correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, tendrán carácter no vinculante.
- 4.- La totalidad de la banda de 20 m. a partir de la Zona Marítimo Terrestre, será espacio libre público.
- 5.- La estación de impulsión y las estaciones transformadoras, se zonificarán como zona de servicios.
- 6.- La reserva de equipamiento comercial y social será en m2. construidos.
- 7.- Las ordenanzas contendrán la obligación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
- 8.- Debe diferenciarse la red viaria de la peatonal, definiendo en ambas, alineaciones y rasantes. Igualmente, deben pormenorizarse características del tramo de conexión con el viario de Sistema General.
- 9.- Las características de la red de alcantarillado serán las aprobadas por el Ayuntamiento, salvo que por haber cambiado las circunstancias, el Ayuntamiento apruebe la propuesta del proyecto.
- 10.- Deben indicarse características del trazado y servidumbre correspondientes a la red de alta que afecta al área residencial.

11.- Debe justificarse la procedencia de otras infraestructuras o servicios (basuras, teléfonos, etc...).

12.- Ordenanzas.

A.- Se deben recoger todas las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan General respecto de la calificación residencial extensiva baja, eliminando cualquier referencia a Ordenanzas propias de la hotelera media. Una síntesis de las mismas así como la diferenciación entre áreas edificables y no edificables y del destino público o privado de los terrenos, deberá completar el cuadro de superficies, incluido en el plano de zonificación.

B.- Debe fijarse la máxima cota de planta baja respecto del terreno natural.

C.- Caso de vivienda plurifamiliar, deberá respetarse la proporción de una vivienda por cada 180 m2. de solar.

13.- Plan de etapas. Debe fijarse el plazo de presentación del Proyecto de Urbanización, estableciendo el inicio a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, deberá fijarse además, el plazo total de la realización de las obras".

"Examinado el expediente de obra en suelo no urbanizable en Can Aleix, San Francisco, del término municipal de SAN JOSE, en su consideración de instalaciones de interés social y utilidad pública, promovido por el Ayuntamiento, y CONSIDERANDO: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión. Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde aprobar el presente expediente dada la necesidad de instalación de las obras en suelo no urbanizable. - - - - -

En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, por unanimidad, acuerda autorizar la instalación de Cementerio en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, a la vista de la consideración de instalaciones de Interés social y utilidad pública".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Leonor Martinez Brinchat, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Vich, en el término municipal de IBIZA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -

En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Catalina Riera Roig para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Finca Can Pere Gall, San Lorenzo, en el término municipal de SAN JUAN BAUTISTA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Maria Torres Marí, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en terreno situado a 150 m. del P.k. 3.00 de la Ctra. Ibiza a San Miguel en el término municipal de STA EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Maria Yern Juan, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Yern, Sal Llorens, en el término municipal de SAN JUAN BAUTISTA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Francisca Roig Roig, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Xiquet Mestra, Sta. Gertrudis, en el término municipal de SANTA EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento,

certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -
 En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Pareta Nou, S.A., para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Pareta, Sta. Gertrudis, en el término municipal de STA EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -
 En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Michael Reating Hill (Ca'n Pardal, S.A.) para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Pardal, San Lorenzo, en el término municipal de SAN JUAN BAUTISTA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -
 En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el expediente de obra en suelo no urbanizable en Can Aleix, San Francisco, del término municipal de SAN JOSE, en su consideración de instalaciones de interés social y utilidad pública, promovido por el Ayuntamiento, y CONSIDERANDO: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión. Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde aprobar el presente expediente dada la necesidad de instalación de las obras en suelo no urbanizable.= - - - - -
 En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, por unanimidad, acuerda autorizar la instalación de Cementerio en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, a la vista de la consideración de instalaciones de Interés social y utilidad pública".



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

-SECCION INSULAR DE MALLORCA-

(Sesión del 13-3-1.986)

ASISTENTES AL ACTO:

D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López-Pinto. Presidente.

D. Andres Parietti Lliteras. Vice-Director.

D. Carlos de la Calleja Aguiló. Rpte. de la Comunidad Autónoma.

D. Bernardo Deyá Palmer. Vocal de libre designación.

D. Juan Morey Pizá. Rpte. del Colegio de Arquitectos.

D. Lorenzo Moyá Brusotto. Rpte. del Colegio de Aparejadores.

D. Bartolomé Capó Riera. Rpte. del Ministerio de Defensa.

D. Antonio Verger Ripoll. Rpte. Colegio Ingenieros Industriales.

D. Manuel Parga López. Rpte. del Colegio de Registradores.

D. Nicolas Dameto Squella. Rpte. de la Comunidad Autónoma.

D. Fco. J. Parala Vazquez. Rpte. de la Cámara de la Propiedad Urbana.

D. Luis Martinez Guerrero. Rpte. de la Jefatura de Costas.

D. José Maria Perales Madueño. Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca, y en la Sala de Juntas de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, siendo las nueve horas del día 13 de Marzo de 1.986, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, presidida por su titular D. Gabriel Ramis de Ayreflor y Lopez-Pinto, Director General de Urbanismo y Vivienda, con la asistencia de los Señores al margen relacionados. Escuso su asistencia el representante del Mº. de Defensa.

Asiste también, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Viallonga, Técnico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

El Acta de la sesión anterior del día 4 de Marzo de 1.986 queda pendiente de aprobación.

SUBSANACION DEFICIENCIAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAPDEPERA.

En primer lugar el Sr. Bonilla da lectura al informe técnico, que dice lo siguiente:

La Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en su sesión de 29 de enero de 1986, acordó la suspensión de la aprobación definitiva del proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Capdepera para la subsanación de una serie de deficiencias que a continuación se expresan, así como la cumplimentación que de las mismas se contiene en la documentación ahora remitida:

ORDENACION GENERAL:

- 1.- Debe aportarse informe de Carreteras. Se aporta (Ver en Comisión).
- 2.- En el plano 17 debe reflejarse la red viaria con todos los viales y zonas de protección del plano 18.4. Las distancias mínimas a ejes de calzada de la edificación deberán modificarse de modo que cumplan la Ley de Carreteras.= Se modifican los arts. 49, 50 y 51 de las NN.UU. y se grafian las protecciones en el plano 17. Para la red viaria no urbana se prevé un ancho de 7 mts. de calzada sobre 10 de anchura total, excepto en la carretera de las cuevas en que se prevén 6 mts. de calzada sobre 8 de ancho total.
- 3.- Dada la gran densidad de tráfico que se prevé pueda llegar a tener la carretera de las Cuevas, ésta deberá tener una calzada de 6 m. de ancho con un metro a arcén a cada lado de la misma.= Se subsana.
- 4.- Deberá grafarse el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre en los planos de usos pormenorizados a escala 1:2.000.= Se subsana grafiándose en los planos 19.
- 5.- Se debe delimitar y definir todas las protecciones de la costa. Se debe delimitar el ámbito de los Planes Especiales en los casos en que éstos afecten a Suelo Urbano y Urbanizable. Los equipamientos que señalan las Normas, serán a título indicativo, deberán venir fijados en cada Plan Especial.= Se grafía la zona de protección de la costa en el plano 17.= No se delimitan planes Especiales que afecten a Suelo Urbano y Suelo Apto para la Urbanización al no preverse ninguno.= Los equipamientos previstos en el art. 58 y siguientes se indica lo son a título indicativo.

SUELO URBANO:

- 1.- Deben corregirse el error material existente en la justificación de la Delimitación del Suelo Urbano.= Se subsana.
- 2.- Deben pormenorizarse los servicios mínimos exigidos para la

calificación de solar según las tipologías previstas. Deben delimitarse las zonas en las que se prevén la instalación de las redes de saneamiento y abastecimiento. Debe aportarse justificación de que en las demás zonas en las que se permitan fosas sépticas, éstas no crearán problemas de contaminación. Hasta tanto no existan las mencionadas redes de abastecimiento y saneamiento, sólo se permitirán viviendas unifamiliares. Desde el momento en que aquellas redes entren en servicio, esas zonas se regirán por la norma general.= Los servicios mínimos para la condición de solar se pormenorizan en el art. 80 existiendo error material al no aparecer la red de saneamiento a la que luego sí se hace referencia. La instalación de redes se prevé en todas las zonas excepto en 6 destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar. Se incluye una norma expresando que, en el resto de las zonas, hasta tanto no estén dotadas de redes generales, sólo se permitirá vivienda unifamiliar.= La no creación de problemas de contaminación de acuíferos, se justifica por un lado, exigiendo por ordenanza una serie de características técnicas a las fosas sépticas que, según el proyecto, garantizan un efluente depurado al 90%, y por otro, en el hecho de que los terrenos en que se prevén dispositivos individuales de saneamiento, se sitúan en áreas de calizas margas y calizas margosas, con buen drenaje y acuíferos profundos, con lo que el riesgo de contaminación se minimiza. Además dichas zonas lindan con el mar, mientras las captaciones se prevén tierra adentro, por lo que no se cruzan ambas circulaciones.

3.- Debe aportarse estudio sobre la posibilidad de proyección de dos calzadas de servicios laterales en la carretera que sirve de enlace entre Capdepera y Cala Ratjada, manteniendo el ancho de calzada existente.= El proyecto se remite al informe de carreteras. (Ver en Comisión).

4.- Debe alcararse el modo de obtención de los equipamientos de Sistema General.= El art. 56.1 expresa que lo serán por expropiación.

SUELO APTO PARA LA URBANIZACION:

1.- Deben corregirse las discrepancias existentes en los parámetros básicos de este suelo (planos, Memoria, Normas).= Se corrigen, contiúan existiendo algunas discrepancias aisladas que podrían solucionarse prescribiendo que prevalecerán los parámetros fijados por las NN.UU. sobre todos los demás, y en cualquier caso, aquellos que resultan más restrictivos.

2.- Los Sistemas Generales repercutibles en los sectores de este Suelo, deberán figurar en la Normativa de éstos.= Se subsana.

3.- Debe aportarse justificación de la delimitación de Paraje Preservado de la zona de Cap Vermell.= Se aporta justificación. (Ver en Comisión).

4.- Debe corregirse el error material en la redacción del apartado dedicado a equipamientos (pag. 75 Memroia). Deben definirse con carácter general los standares de conversión plazas hoteleras/viviendas; nº de habitantes/vivienda y superficie construida/vivienda.= Se subsana. Los estandares aplicados son: 3'5 habitantes/vivienda, 30 m²/habitante y 15 plazas hoteleras/vivienda.

SUELO NO URBANIZABLE:

1.- Debe redefinirse el núcleo de población con arreglo a criterios objetivos independientemente al grado de protección asignado a los terrenos de esta clase de suelo.= Se redefine (art. 207) con arreglo al mismo criterio que aplica la C.P.U. (1 viv/7.000 m²).

2.- Debe especificarse el modo de obtención de los equipamientos de Sistema General.= Se especifica (art. 56) que lo serán por expropiación.

NORMATIVA:

1.- Deben suprimirse los párrafos segundo y tercero de la página 12.= Se subsana.

2.- Pag. 13 debe quedar claro que la presentación del Avance de Plan Parcial no puede exigirse por el Ayuntamiento.= Se ha suprimido tal exigencia.

3.- pag. 14. El incumplimiento de las obligaciones del art. 53.d) Ley del Suelo no puede dar lugar a la revocación del Plan Parcial.= Se subsana.

4.- Pag. 15. Los estandares del Reglamento de Planeamiento definen sistemas Locales, no sistemas Generales.= Se subsana.

5.- Pag. 16. En Suelo Urbano sólo son de cesión obligatoria las dotaciones escolares destinadas a E.G.B.= Se subsana.

6.- Pag. 22. Artículos 1 y 3 ver deficiencia 1. Se subsana.

- 7.- Pag. 32. Debe corregirse el error material. Se subsana.
- 8.- Pag. 38. Art. 27. No queda claro si el sótano destinado a aparcamiento contabiliza como superficie edificable.= Se ha suprimido que las plantas sótano no contabilicen como volúmen.=
- 9.- Art. 52. pag. 55. Debe eliminarse, como norma general, la posibilidad de transformadores en zonas verdes. Podrán autorizarse, previa justificación, en casos determinados.= Se ha adoptado la redacción propuesta por la C.P.U. Se observa que puede existir un error material en el último párrafo.
- 10.- Art. 80. pag. 75. Ver deficiencia 2 del Suelo Urbano.= Se subsana.(Existe error material al no aparecer relacionada la red de saneamiento, como se ha expresado con anterioridad.)
- 11.- Pag. 77. No es aceptable la calificación como Casco Antiguo de la zona 12/31 (parcela mínima no exigible).= Se ha recalificado la zona 12/31 como Residencial Extensiva baja pag. 88.
- 12.- Pag. 79. Deberían precisarse los edificios objeto de conservación parcial o total, en su caso, arbitrar sistema para su catalogación.= En la pag. 79 se prevé la redacción de un catálogo de edificaciones a conservar en el plazo de un año.
- 13.- Art. 172. pag. 117. debería revisarse.= Se ha sustituido "modificación de" por "actuación en".
- 14.- Art. 176. pag. 118. Debería precisarse qué ocurre en caso de imposibilidad.= Se completa el art. 176, añadiendo "...se separan los máximo posible".
- 15.- Art. 180.1. pag. 121. El sector 1 es una unidad básica, no elemental.= Se ha corregido el art. 180.
- 16.- Art. 184. pag. 123. Es obligatoria la previsión de reserva para centros docentes.= Se subsana.
- 17.- Art. 209. pag. 135. Después de la palabra "cerramientos", deberá añadirse "macizos".= Se subsana.
- 18.- Art. 212. pag. 137. Debería aclararse la redacción de los apartados 2 y 3 especificando claramente los usos que las NN.SS. declaran incompatibles.= Se declaran incompatibles los usos residenciales Industriales, de Almacenaje, actividades extractivas y vertederos de basuras.
- 19.- Debería aclararse el régimen de usos incompatibles y sujetos a trámite ante la C.P.U. en el resto del Suelo No Urbanizable.= En el art. 217 se declaran incompatibles en Suelo Forestal todos los usos excepto explotación forestal y vivienda unifamiliar.
- 20.- En el art. 218 se expresa la imposibilidad de edificación en Paisaje Preservado y protegido. Sin embargo el art. 220 regula la edificación por lo que deberán revisarse.= Se ha corregido admitiendo unas condiciones edificatorias en art. 220 pag. 144, modificando el segundo párrafo del art. 218.
- 21.- Los 100 mts. de protección a partir de la zona Marítimo Terrestre en Suelo Apto para la Urbanización afecta de manera importante al Sector nº 2 art. 176,(pag. 118).= Se adoptan 20 ml. de separación en lugar de 100, en art. 176 pag. 118.

El Sr. Ramis de Ayreflor destaca la necesidad de que se redacte un catálogo de edificios histórico-artísticos, considerando que el plazo de un año establecido en la pag. 79 resulta excesivo. Se aprueba proponer a la Comisión que, hasta tanto no se redacte dicho catálogo la Comisión - del Patrimonio Histórico Artístico deberá informar las obras de demolición o reforma dentro del casco antiguo.

Seguidamente, el Arquitecto redactor de las Normas señala una -- serie de anomalías detectadas en las mismas. La Ponencia Técnica acuerda darse por enterada, si bien el Alcalde deberá presentar a la Comisión dicha lista de errores materiales, solicitando su entrada oficial.

Tras un breve debate, la Ponencia Técnica, por unanimidad, re-- suelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo que acuerde lo siguiente: -----

Aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias con las siguientes prescripciones a cumplimentar:-----

- 1) Los parámetros fijados por las Normas Urbanísticas para los sectores de Suelo Apto para urbanizar, prevalecerán sobre los demás, y en cualquier caso aquellos que resulten más restrictivos.
- 2) Debe corregirse el error material en que se ha incurrido en el art. 52 al no citarse los transformadores.
- 3) Debe corregirse el error material en que se ha incurrido en el art. 80 al no aparecer relacionada la red de saneamiento.
- 4) Hasta tanto no se redacte el Catálogo de edificios a proteger, como Norma Transitoria, la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, - deberá aportar informe para las obras de demolición o reforma dentro del casco antiguo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESPORLAS

Se incorpora a la sesión D. Jaime Cerdá, Arquitecto redactor de las Normas.

El Técnico de la Conselleria de Obras Públicas procede a dar lectura del informe técnico, cuyo tenor literal dice lo siguiente:

El Ayuntamiento de Esporlas remite a ésta C.F.U. el proyecto de Revisión de las NII.SS. del T.M. de Esporlas a efectos de su aprobación definitiva.

El proyecto fué inicialmente aprobado por el Ayuntamiento con / fecha 19 de abril de 1983 y expuesto a información pública durante el / plazo de 1 mes a partir del 19 de mayo de 1983, con ampliación de 15 // días más hasta el 11 de julio, presentándose un total de 19 alegacio-- nes.

Con fecha 28 de mayo de 1985, el Ayuntamiento acordó, a la vista de las modificaciones introducidas en el proyecto, la apertura de un nuevo período de información pública por espacio de 1 mes a partir del 15 de junio presentándose 12 alegaciones.

El proyecto con una serie de modificaciones que a continuación se relacionan fué provisionalmente aprobado con fecha 27 de septiembre de 1985.

Relación de modificaciones:A LOS PLANOS:

- a) Inclusión como suelo urbano de la fábrica en ruinas de Sa / Vilanova.
- b) El retranqueo exigido a las intensivas para la separación de las extensivas se graffía de 2 m.
- c) Modificación del forestal de acuerdo con la alegación de D. Luis Sánchez Porcel.

A LAS ORDENANZAS:

- 1) En la zona Intensiva C, se modifica la ocupación quedando:
- Ocupación de planta baja 40% sobre parcela.
 - Ocupación planta piso (sobre P.B. proyectada) 75%.
- 2) En las zonas Intensivas A1 y A2, los solares que lindasen / con una medianera con otra zona extensiva, el retranqueo será de 2 m. en lugar de los tres.
- 3) En las zonas Intensivas A1 y A2, se añade que las plantas / Bajas destinadas a usos distintos de vivienda, podrán ocupar el 50% de la parcela, con una profundidad máxima de 20 m.
- 4) En el Artº. 123 se le añaden los usos de Industrial y de Ser-
vicios, y se elimina el tamaño mínimo de la parcela.
- 5) En el Artº. 136, en la zona Extensiva E2, se rebaja la edi-
ficabilidad a 0,05 m²/m².
- 6) En el Art. 126, en la parcelación de Son Cabaspre, las par-
celas declaradas de regadío y segregadas y transmitidas a terceros en-
tre el 13/6/58 y la aprobación inicial, el tamaño mínimo de la parcela
será de 7.000 m².

El proyecto de NN.SS. se inscribe dentro de las contempladas / por el art. 91 b) del R.P. por lo que deberán ajustarse a las determi-
naciones que para las mismas prevé el artº. 93 de dicho Reglamento.

2. RESÚMEN INFORMACION URBANISTICA.-

2.1. Planeamiento vigente.- NN.SS.

2.2. Población.- Practicamente estabilizada en los 2.600 hab/ a partir de 1975, con características de pueblo-dormitorio.

2.3. Actividad económica: 1 Agricultura 95% de secano
basada en: 5% de regadío

2 Construcción

2.4. Distribución de asentamientos urbanos: Núcleo de Esporlas
S'Esgleiete
Jardín de Flores
Ses Rotgetes
Es Verger

estos 3 últimos básicamente de 2ª residencia. Se detecta una fuerte presión urbanizadora sobre el suelo rústico.

2.5. Servicios urbanos.- El núcleo de Esporlas posee redes de abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, y alumbrado público, estando todas las calle pavimentadas. El área de el Jardín de las Flores debe completar su urbanización y en las parcelaciones de Ses Rotgetes y Es Verger, existen graves problemas de infraestructura.

3. PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El Plan Provincial califica la práctica totalidad del T.M. como área de paisaje protegido y distingue dentro de el una serie de áreas de paraje preservado que el proyecto incorpora.

El proyecto redelimita el suelo forestal con respecto a las NN. SS. actualmente vigentes reduciéndolo y califica el resto del S.N.U. como Agrícola-Ganadera al estimar no existe terreno susceptible de la calificación de excedente.

El estudio del INESE, no afecta al T.M.

4. ESTRUCTURA TERRITORIAL.

El proyecto clasifica como suelo urbano, los núcleos de Esporlas y S'Esgleieta, así como la mayor parte del núcleo de Ses Rotgetes, con excepción de un área central que se clasifica como SAU. Igualmente / se clasifica como SAU el área correspondiente a Es Verger.

El resto del T.M. se clasifica como SNU.

La red viaria interurbana está constituida por la carretera a Valldemosa que atraviesa tangencialmente al T.M. y se asigna a la red

de primer orden y por las que desde ésta última alcanza el núcleo de / Esporlas, la carretera de Establiments, accesos a Ses Rotgetes y Es Verger y las que desde el núcleo de Esporlas parten hacia Banyalbufar y / Puipunent, todas ellas asignadas a la red de segundo orden.

En cuanto a los sistemas territoriales de infraestructura, el / núcleo de Esporlas, como se ha dicho con anterioridad, está dotado de / alcantarillado que vierte a depuradora. El resto de áreas residenciales, que por planeamiento secundario evacúan residuales mediante fosa séptica quedan a expensas de un estudio sobre contaminación de acuíferos que decidirá la implantación o no de la red. El núcleo de Esporlas está dotado de red de abastecimiento de agua y el área de Ses Rotgetes se abastece mediante aljibe individual. El proyecto contiene esquema de la red de A.T. que abastece al T.M.

5. DELIMITACION DE SUELO URBANO.

El criterio seguido en la delimitación del S.U. correspondiente al núcleo de Esporlas, ha sido el de dotación de servicios, excepto los terrenos correspondientes a Sa Font de Son Trías y Sa Finca que se incluyen por estar en áreas consolidadas en más de 2/3 de su superficie. El núcleo de S'Esgleieta se clasifica en virtud de la consolidación y / en la zona de Ses Rotgetes se aplica el criterio de dotación de servicios: Fosa séptica y aljibe en más del 50% de su superficie. Se advierten algunas diferencias puntuales entre la delimitación de SU grafiada en los planos 2 (1:1000) y 3 (1:2000) que deberían revisarse.

El proyecto no incluye datos numéricos sobre superficies calificadas en función de uno u otro concepto aunque de la descripción gráfica de la propuesta puede deducirse que la delimitación de SU cumple los requisitos del art.º 78 de la Ley del Suelo.

Dentro del SU del núcleo de Esporlas, el proyecto delimita dos unidades de actuación, la primera corresponde a terrenos de Ca L'Amet y tiene por objeto la obtención de viales y aparcamientos, fijándose / en N.N. el aprovechamiento global a distribuir mediante E.D., la segunda corresponde a los terrenos de Son Trias, tiene por objeto la dotación de servicios de la zona y la obtención de zona verde y equipamientos e igualmente tiene asignado un aprovechamiento global a distribuir mediante E.D.. Dicho aprovechamiento no coincide con el que le correspondería en aplicación del coeficiente de $E 2$ aprobado provisionalmente, ($0'05 \text{ m}^2/\text{m}^2$) aprovechamiento que estos S.T. estiman incongruente con su calificación como SU ya que es inferior al aprovechamiento / asignado al SNU de régimen general.

En lo que se refiere al SU delimitado en Ses Rotgetes, hay que hacer una primera precisión referida a la clasificación como SAU del / área central del mismo, hecho que estos S.T. estiman debería justificarse dado que de la información gráfica aportada se deduce que dicho suelo se encuentra en las mismas condiciones que el de su entorno. La totalidad del suelo urbano en el delimitado está sujeto a la redacción de un P.E. de dotación de servicios, básicamente viario y dotación de alcantarillado si un estudio de contaminación de acuíferos así lo aconseja.

Por último, en el SU de S'Esgleieta, estrictamente restringido al área actualmente ocupada, solamente se prevé el reajuste de alineaciones en la esquina de la carretera a Sta. Maria.

En lo que se refiere a la ordenación prevista para el SU delimitado, el proyecto prevé en casco antiguo como parámetros básicos, // 150 m^2 de parcela mínima y 3 plantas como máximo, regulándose en forma harto minuciosa las posibilidades de edificación según los casos. En / las zonas Intensivas A1 y A2 (manzana cerrada) 200 m^2 de parcela, alturas según media (A2) o 2 pts. (A1) y 14 mts. de profundidad edificable. En Intensiva B (mezcla de tipologías) $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, 50% ocupación y 2 plantas, en Intensiva C (manzana abierta), $0'8 \text{ m}^2/\text{m}^2$, 40% ocupación y 2 plantas.

En Extensiva D se prevén 400 m^2 de parcela mínima y $0'5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en E1 2000 m^2 y $0'15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en E2 400 m^2 y $0'05 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

No resultan muy congruentes, desde el punto de vista urbanístico, las calificaciones de E1 en la UA 1, ya que se encuentra entre 2 zonas: intensivas y casco antiguo de muy diferente morfología, así como la calificación E2 como ya se ha dicho con anterioridad.

6. DELIMITACION DEL S.A.U.

Los criterios aplicados a la hora de calificar S.A.U han sido, los de calificar como tales aquellos terrenos con infraestructura comenzada, los que constituían un área instensticial de clara vocación urbana y por último aquellos que tenían aprobado provisional o definitivamente un Plan Parcial.

Se advierten diferencias entre lo expresado en la memoria justificativa y lo grafado en planos. Mientras en la memoria se citan / 4 sectores de SAU: Jardín de Flores, Ca L'Amet, Es Verger y Son Quint, en planos sólo se grafian 2: Es Verger y Jardín de Flores, extremo éste que debería corregirse en la memoria.

Ello puede deberse a la clasificación como SU de los terrenos correspondientes a la UA 1 y a la desclasificación del P.P. Son Quint, lo que estaría en contradicción con los criterios antes señalados.

Los sectores de SAU que se mantienen son pués los del Jardín de Flores y Es Verger.

En lo que se refiere al primero, tanto el sector de SAU como el suelo urbano delimitado en su entorno corresponden al ámbito del Plan General-Parcial de Ses Rotjetes, siendo el área del SAU la correspondiente a la zonificada en dicho Plan como área de reserva urbana / en donde se tramitó con posterioridad un Plan Parcial que se aprobó en 1972. En la ficha de características de éste sector se especifica será de aplicación la transitoria 3ª de la Ley del Suelo por lo que / seguirá ejecutándose con arreglo a la Ley del Suelo de 1956.

El área de SU corresponde por el contrario a lo que el Plan / General antes citado calificaba como de rústico ordenado, donde se ha desarrollado una parcelación.

En cuanto al 2º sector, Es Verger, se trata de terrenos con / Plan Parcial aprobado definitivamente en 1985, por lo que no acaban de estar claras las determinaciones que para el mismo fija la ficha de ca / racterísticas de las normas, ya que parece hacer referencia a que ha / brá de tramitarse un nuevo Plan Parcial. Así pués debería corregirse / la ficha de características, aludiendo a modificación de plan parcial y detallando pormenorizadamente aquellos aspectos del mismo que debe / rán ser modificados; la zonificación en el autorizada es la E1 (2000 m2/0'15 m2/m2)

7. SUELO NO URBANIZABLE.

El proyecto califica el SNU del T.M. en las categorías de a / grícola ganadero y forestal, con tres grados de protección: Paraje / preservado, paisaje protegido y régimen general, éste último referi / do a una muy pequeña parte del T.M.

Se contiene igualmente una relación de usos clasificándolos / en incompatibles, permitidos y condicionados. A éste respecto hay que decir que debería matizarse la definición de uso industrial de carac / ter agrícola (limitación de potencias, informe Iryda), que los usos / permitidos deberán ser los que prevé el artº. 44.2 del Reglamento, te / niendo en cuenta que las construcciones destinadas a explotaciones / agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la fin / ca a que se refiere el art. 85.1.2º de la Ley del Suelo, no podrán ve / nir limitadas en cuanto a su construcción, sino por los planes y Nor / mas del Ministerio de Agricultura, concretados hoy en las Unidades Mí / nimas de Cultivo, sin perjuicio de que el Ayuntamiento establezca // / aquellas condiciones de tipología de edificación tendentes a asegurar su permanente destino agrícola, y que no deben definirse cuáles son / los usos que podrán ser declarados de U.I. y E.S., debiendo suprimir / se asimismo las condiciones de edificabilidad de éstas.

El proyecto define la posibilidad de formación de núcleo de / población en base al incumplimiento de parámetros de parcela mínima, edificio aislado y fecha de segregación posterior a la A.I. de las / NN.SS.. egún criterio de la C.P.U., La posibilidad de formación de / núcleo de población así como la definición de lo que constituye una edificación aislada, se definirá por condiciones objetivas indepen / dientes de la zona. La dimensión mínima de parcelas a efectos edifi / catorios podrá venir condicionada en cada zona no sólo por la no for / mación de núcleo de población, sino también por el grado de protec / ción que se desea para la misma.

En lo que se refiere a las disposiciones para cada zona del SNU y específicamente referido al tema de las viviendas familiares, puesto que el resto de disposiciones deberá modificarse en virtud de lo dicho anteriormente, las NN.SS. prevén una parcela mínima de /// 100.000 m² en Forestal preservado (R.T. 100.000 m²) y 50.000 m² // (15.000) en protegido. En Agrícola ganadero protegido 40.000 m² /// (15.000 y 7.000), al igual que en agrícola ganadero de régimen general.

8. NORMATIVA.

- Art. 39.- La caducidad siempre requerirá acuerdo de la Permanente, / previa tramitación de expediente y audiencia al interesado.
- Art. 64.- Deberán añadirse en 1 los parámetros de cierre de los elementos relacionados en el apartado 2.
- Art. 67.- Debe aclarar a qué diferencia se refiere.
- Art. 69.- Debe sustituir plano de referencia por P.Baja.
- Art. 70.- Deberían contemplarse los semisótanos.
- Art. 80.- Los cafés - teatros, etc., deben ir al apartado b.
- Art. 92.- Debería regularse el nivel sonoro en equivalente o porcentual.
- Art. 94.- Debe decirse: "En las zonas en que se permitan ...".
- Art. 102.- Debe eliminarse la zona agrícola-ganadera.
- Arts. 105, 106, 107, 109, 123, 125, 126, 127 y 128, deberán revisarse de acuerdo a lo expuesto en el apartado SNU.
- Art. 108.- Deberá eliminarse "parcelaciones rústicas".
- Art. 110.- Deberá añadirse: "sanitarias y técnicas lo permitan", la / ventilación de aguas depuradas se ajustará a los planes // del IRYDA.
- Art. 112.- Deberían contemplarse las posibles actuaciones de la Consejería de Agricultura.
- Art. 114.- No es justificable la prohibición de zonas pavimentadas con carácter general, debería revisarse. (Zonas P.L.).
- Art. 124.- Debería eliminarse al no existir dicha calificación.
- Art. 137.2.- Debería regularse la edificabilidad de los equipamientos con independencia de la zona.
- Arts. 157 y 159.- Debería definirse en qué zonas se permiten sistemas individuales de abastecimiento y saneamiento (condición de solar).

9. ALEGACIONES.- 1er. periodo.

- 1.- Manuel Rossifol: - Eliminar el paraje preservado de Son Monjo.
- Mantener la franja de SU en C/ Granada o, en su caso, delimitar SAU, ya que, si no tiene servicios, es porque el Ayuntamiento no tramita el / proyecto de dotación presentado.
- 2.- Manuel Rossifol: - Núcleo de población no puede depender de la fecha de segregación ni de la superficie de las / parcelas.
- 3 y 7.- Alberto Catalán: - Sobre trazado de una calle / se modifica.
- Sobre calificación de SU.- Se califica.
- 4.- Francisco Frontera: - Pide clasificación como SU.
- 5.- Cámara Propiedad: - Se acepte modificar el art. sobre fuera or denación.
- 6.- Rafael Roca: - Sobre calificación como Intensiva B.
- 8.- Jessu Norman: - Fichas: Se acepta.
- 9.- Jaime Mora: - Contra apertura calle.
- 10.- Eduardo Blanca: - Sobre definición núcleo población.
- 11.- Jerónimo Calafell: - Sobre calificación como aparcamiento en C/. Vilanova.
- 12.- Francisco Tellez, Francisco Casadie, Dña. Apolonia March: Sobre la delimitación del paraje preservado. Se acepta. Sobre parcela mínima en forestal y agrícola.
- 13.- Florent Robert: - Idem.
- 14.- D. Onofre Rullán y otros: Contiene un estudio muy detallado de / los parámetros básicos de las NN. propues--tas, y propone una serie de modificaciones. (leer en C.P.U.).
- 15.- Colegio Arquitectos: - Delimitación SU.- Debería restringirse en Son Trías, Son Comas y Sa Finca y podría / incluirse la zona al Este del Casco Antiguo.
- SAU.- No se encuentra justificada la inclusión del SAU de Son Quint.
- 16.- Onofre Rullán: - Hace referencia al convenio de Son Trías y / propone 5000 m2 de parcela mínima y 0,02 -- m2/m2, a fin de renegociar el convenio.

ALEGACIONES: 2º periodo.

- 298.- Dña. Apolonia March: - Solicita que en Paraje Preservado sea /// 100.000 y no 200.000 m2 la parcela mínima.
- 313.- D. Luis Sánchez Porcel: - Sobre calificación como forestal de parcela que estima agrícola.- Se acepta.
- 320.- D. Gabriel Fortuny: - Firmaron un convenio para la calificación como SU. El Ayuntamiento rebaja la edificabilidad a fin de que sea inviable, y la vuelve a rebajar en la A.P.
- 324.- D. Francisco Téllez: - Pide reduzcan de parcela mínima en forestal y agrícola: 50.000 y 40.000 / En A.I.: 30.000/.
- 338 D. Manuel Rossifol: - Iden a la 1ª.
- 339.- Propietarios de Son Cabaspre: - Piden se respete una parcelación.- Se acepta.
- 340.- D. Jerónimo Calafell: - Alega descalificación como SU de una finca, calificada como SU en el documento de A.I. En dicho documento aparecía una prolongación de la C/ Vilanova con unos aparcamientos adosados contra lo que alegaron en su día los recurrentes, por estimar no era necesario, la descalificación se basa en: a) El tener todos los servicios en condición necesaria pero no suficiente para SU. b) al haberse quitado los aparcamientos desaparecen las razones que indujeron a clasificarlo. c) Caso de zonificar de extensivo, no cumpliría con la fachada mínima. d) Si en el futuro se quiere prolongar la C/ Vilanova, es mejor dejarlo así.
- 362.- D. Francisco Villalonga: - Alega sobre titularidad de un pasaje / peatonal. Al parecer se acepta aunque no quede claro.
- 363.- D. Sebastián Alcover: - Sobre S.N.U. Pide que el régimen transitorio se aplique sobre parcelas segregadas aunque no transmitidas. Pide que / se pueda edificar un refugio en forestal protegido en 15.000 m2 y estima innecesario el informe del IRYDA, para dichos refugios.
- 369.- D. Juan Oliver Mateu: - Alega contra la calificación como SNU de los terrenos del Plan Parcial Punta / de Son Quint. Informe jurídico municipal en contra.
- 370.- Dña. Maria-Josefa González Muro: - Alega sobre calificación como SU zona de servicios de un suelo agrícola productivo de su propiedad, estimando es suficiente con los equipamientos previstos en el Plan Parcial Son Quint.
- 380.- Dña. Viclay Roca: - Alega contra la descalificación respecto a las NN. vigentes de la finca // Ca'n Pieras y contra la calificación extensiva El dada en Ca L'Amet.

10. INFORMES.

1.- Defensa: Favorable.= 2.- Consell Insular: - La definición de elementos urbanísticos deben concordar con los del Plan Provincial. - No se califican áreas excedentes. -Deberían justificarse las áreas de SU de Ses Rotgetes. -No pueden admitirse nuevas áreas intensivas. -No se está de acuerdo con la zonificación adoptada en Son Trías al quedar / los espacios libres como residuales. -Debería replantearse la delimitación de áreas urbanizables por constituir unidades territoriales. -El paraje preservado está bien delimitado, pero debería cubrir mejor las vertientes de Son Cabaspre, Sa Mola y Es Moletó. -Por último señala que las actuales NN.SS. se adapten más al P. Provincial.

RESUMEN DE DEFICIENCIAS:

SUELO URBANO:

- 1.- Deberían corregirse las diferencias entre las delimitaciones de suelo urbano grafiadas en los planos 2 y 3.
- 2.- El aprovechamiento de la UA2 es incongruente con su clasificación como Suelo Urbano. Caso de matenerse debe corregirse la ficha de características.
- 3.- Debería justificarse la clasificación como Suelo Apto para la Urbanización del Jardín de Flores.
- 4.- Deberían pormenorizarse los objetivos del de Ses Rotgetes ("a parte de lo señalado en la Ley del Suelo"). Debería definirse la intensidad de usos resultante.

SUELO APTO PARA URBANIZAR:

- 1.- Debe corregirse la justificación del Suelo Apto para la Urbanización con arreglo a lo aprobado.
- 2.- Debe corregirse la ficha de características del SAU "Es Verger" puesto que ya tiene Plan Parcial aprobado definitivamente.

SUELO NO URBANIZABLE:

- 1.- Debe reestructurarse la regulación del Suelo No Urbanizable con arreglo a lo descrito en el informe.

NORMATIVA:

- 1.- Deben corregirse los arts. señalados en el informe.

Tras su lectura, el Sr. Cerdá, da una explicación a los reunidos sobre la redacción de las citadas Normas Subsidiarias, ausentandose posteriormente de la Sala de Juntas.

A continuación, este Organismo propone a la Comisión Provincial - de Urbanismo que adopte el siguiente acuerdo:

Suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias / de Esporlas, y conceder un plazo de seis meses, con nueva exposición pública, para subsanación de las siguientes deficiencias: -----

SUELO URBANO:

- 1.- Deben corregirse las diferencias entre las delimitaciones de Suelo Urbano grafiadas en los planos 2 y 3. Deben clasificarse como Suelo Urbano los que tengan consolidada la edificación o cuenten con servicios de acuerdo con el art. 78 de la Ley del Suelo.

2.- El aprovechamiento de la UA2 es incongruente con su clasificación como Suelo Urbano. Debe modificarse dicho aprovechamiento, equiparándolo al resto de las zonas extensivas, no hallando en el expediente justificación alguna de la modificación introducida en el acuerdo municipal, que rebaja a 0'05 m²/m², lo que haría inviable todo tipo de aprovechamiento urbanístico en la zona extensiva El.

3.- Las condiciones de aprovechamiento de la UA1 hacen prácticamente inviable la edificación y resulta incongruente con la trama urbana / que viene a completar, por lo que deberá calificarse la zona lindante con el casco Antiguo para ordenación extramedianera y la zona que limita con la carretera con adecuación similar al resto de solares / lindantes con la carretera.

4.- Deberían pormenorizarse los objetivos del de Ses Rotgetes ("a parte de lo señalado en la Ley del Suelo"). Debería definirse la intensidad de usos resultante .

SUELO APTO PARA URBANIZAR:

1.- Debe corregirse la justificación del Suelo Apto para la Urbanización con arreglo a lo aprobado.

2.- Debe corregirse la ficha de características del SAU "Es Verger", puesto que ya tiene Plan Parcial aprobado definitivamente.

SUELO NO URBANIZABLE:

1.- Debe reestructurarse la regulación del Suelo No Urbanizable con arreglo a lo descrito en el informe.

NORMATIVA:

1.- Deben corregirse los arts. señalados en el informe.

2.- Debe incluirse un Catálogo de edificios a proteger, por su carácter Histórico-Artístico, en todo el término municipal.

TRAMITACION:

1.- El Ministerio de Defensa y el Consell Insular de Mallorca, deben aportar nuevo informe debido a las modificaciones introducidas durante la tramitación, y al ser éstas de carácter sustancial.

No habiendo más asuntos a tratar, siendo las catorce horas y quince minutos del mismo día en que tuvo lugar, el Sr. Presidente le vanta la sesión.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

amm/

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

-SECCION INSULAR DE MALLORCA-

(Sesión del 4-3-1.986)

ASISTENTES AL ACTO:

- D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López-Pinto. Presidente.
- D. Andrés Parietti Lliteras, Vice-Director.
- D. Bartolomé Capó Riera, Rpte. del Ministerio de Defensa.
- D. Antonio Rosselló Mestre, Rpte. del Colegio de Notarios.
- D. Carlos de la Calleja Aguiló, Rpte. de la Comunidad Autónoma.
- D. Lorenzo Moyá Brusotto, Rpte. del Colegio de Aparejadores.
- D. Juan Morey Pizá, Rpte. del Colegio de Arquitectos.
- D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la Comunidad Autónoma.
- D. Manuel Parga López, Rpte. del Colegio de Registradores.
- D. Martín Vila Jaume, Técnico del / Consell Insular de Mallorca.
- D. Bernardo Deyá Palmer, Vocal de libre designación.
- D. Nicolás Dameto Squella, Rpte. de la Comunidad Autónoma.
- D. José-Maria Perales Madueño, Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca, y en la Sala de Juntas de la Conselleria / de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, siendo las nueve horas del día 4 de marzo de 1.986, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, presidida por su titular D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López-Pinto, Director General de Urbanismo y Vivienda, con la asistencia de los señores al margen relacionados. -----

Asisten también, previamanete invitados por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga y D. José Alcover, Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. -----

A continuación se procede a la aprobación del Acta anterior, celebrada el día 12 de febrero de 1.986, con la supresión del párrafo séptimo, página 15, referente a la posibilidad de aplicación de / la Ley de Aguas. -----

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES PLAN PARCIAL "CA'N RULLAN". SOLLER.

A la vista de la cumplimentación de las prescripciones del presente Plan Parcial señaladas en su día, la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde darse por enterada y proceder al sellado oficial de la documentación.

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL POLIGONO XIII SECTOR SANTA
PONSA. CALVIA.

Leído el informe de los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, este Organismo aprecia la subsanación de las deficiencias y propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, resuelva aprobar definitivamente el presente Plan Parcial, debiéndose cumplimentar la siguiente prescripción: Debe especificarse la superficie y ubicación del suelo de reserva para equipamiento social, de acuerdo con los artículos 6 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. -----

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL "SES SIVINES D'ABAIX". FELANITX.

En uso de la palabra, D. Pedro Alcover lee y explica el informe de los Servicios Técnicos, en el que se contiene las deficiencias y subsanación aportada por el promotor. Tras breve debate, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde lo siguiente: Suspender la aprobación / definitiva, con concesión de un perentorio plazo de tres meses, para que sean subsanadas las siguientes deficiencias: 1) Se debe grafiar el acceso al Plan Parcial. En los planos de ordenación, se debe suprimir todo lo que se halle fuera del ámbito del Plan Parcial.- 2) La reserva de aparcamiento deberá disponerse dentro del ámbito del Plan Parcial y cumplir lo establecido en los artículos 52.3 y 4 del Reglamento de Planeamiento, y artículo 7 del Anexo al mismo.- 3) El área de juego de niños, debe cumplir con el artículo 4 b) del Anexo del Reglamento de Planeamiento.- 4) Debe incluirse en las Ordenanzas, las limitaciones volumétricas, y especificarse el número máximo de viviendas y plazas hoteleras, computando todos los metros edificables, dentro del propio ámbito del Plan Parcial.- 5) Deben especificarse las características y servidumbre del trazado de la acometida de la Línea de A.T. a la E.T.- 6) Deben establecerse las condiciones de edificación de la parcela de Servicios.- 7) Debe especificarse en ordenanzas las condiciones que definen el plano o puntos del terreno que sirven de referencia para la altura máxima.- 8) Debe aportarse estudio volumétrico sobre la incidencia del paisaje.- 9) Deben redactarse unas ordenanzas completas que contemplen todas las determinaciones de las reformas. -----

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PORRERAS.

Con la incorporación del Arquitecto Municipal, D. Cristóbal / Perelló, se inicia el debate.

D. José Bonilla Villalonga, procede a dar lectura al informe de los Servicios Técnicos, en el que se contemplan determinadas deficiencias a las que el Sr. Perelló contesta exponiendo el parecer del Ayuntamiento.

Antes de formular la propuesta de acuerdo, se retira de la / Sala de Juntas, D. Cristóbal Perelló.

Seguidamente, este Organismo propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, adopte el siguiente acuerdo: -----

Suspender la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, y conceder un plazo de seis meses, sin nueva exposición pública, para que sean subsanadas las deficiencias que a continuación / se relacionan: -----

ESQUEMA TERRITORIAL:

- 1.- Debe jerarquizarse la red viaria, así como zonificar sus protecciones de acuerdo con la Ley de Carreteras.
- 2.- Se debe corregir el plano nº. 3 de manera que la vía de cintura / no comunique con la carretera de Palma a Campos. Deben definirse las características de la calzada y resolver las intercepciones de manera reglamentaria.
- 3.- Debe pormenorizarse titularidad y parámetros de protección del Par que Público grafiado en suelo no urbanizable.

SUELO URBANO:

- 1.- Debe grafiarse el límite del suelo urbano.
- 2.- Deben acotarse las alineaciones y rasantes de las calles que se / crean.

SUELO APTO PARA URBANIZAR:

- 1.- Deben definirse claramente los límites del suelo apto para urbanizar, caso de que se quieran determinar los sectores, éstos vendrán / grafiados en planos. En caso contrario, deben incluirse las determinaciones para su delimitación (art: 93 d) R.P.). En todo caso debe pormenorizarse la intensidad de usos globales permitidos.
- 2.- Debe aportar esquema territorial de abastecimiento de agua o bien, remitirse al PASSIB.

SUELO NO URBANIZABLE:

- 1.- Debe incluirse el cuadro anejo nº. 3.
- 2.- El tamaño máximo de las casetas de aperos, será de 20 m2 y una só la planta.

NORMATIVA:

- 1.- Deben corregirse los errores detectados por el COAB y reflejados en su informe.
- 2.- Deben recogerse las alegaciones que se dice se aceptan pero no se recogen. -----

ESTUDIOS DE DETALLE.

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde darse por enterada, de la aprobación definitiva de los siguientes Estudios de Detalle: -----

- Estudio de Detalle de solar en las calles Gloria, Pureza y Plaza de la Fuente en Inca, siendo su promotor el Ministerio de Justicia. -----

- Estudio de Detalle solar nº. 25, Paseo Ingeniero Gabriel Roca del término municipal de Palma, siendo su promotor "CALISBA, S. A.". -----

En el examen del Estudio de Detalle Polígono 21 Cala D'Or, Santanyi, promovido por D. José Pérez García, la Ponencia Técnica, advierte que su contenido es objeto de una modificación de Plan Parcial y sobrepasa las atribuciones de un Estudio de Detalle. A la / vista de ello, se propone a la C.P.U., comunicarle dicha aprecia-- ción para que adopte las medidas legales que crea convenientes. --

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL, PARCELA 41. SON SERVERA.

Las deficiencias a subsanar son las siguientes: 1) El Ayuntamiento debe presentar certificación justificativa de la capacidad de la depuradora, dado el caracter municipal de la misma. 2)a) Deben incluirse las condiciones constructivas de las pérgolas de conexión. b) Debe corregirse en el anexo de ordenanzas, la superficie / de equipamiento comercial, que será de 104 m2.

A la vista del informe de los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, resuelve dar por subsanadas, en principio, las deficiencias del nº. 2).

Dado que la documentación aportada, acreditativa de la deficiencia 1), es tan sólo, una certificación del Pleno del Ayuntamiento en la que se considera suficiente la capacidad de la depuradora, se suscita un debate entre los componentes de la Ponencia Técnica, por considerar que ello no acredita técnicamente la capacidad de la depuradora.

Tras breve debate, en el que el Sr. Ramis de Ayreflor manifiesta que en caso de que la Ponencia Técnica acuerde no dar por sub-- sanada esta deficiencia, se abstendrá en la votación; se propone a la Comisión, acuerde aprobar definitivamente el presente Plan Par-- cial, por considerar subsanadas todas las deficiencias, ya que en oca-- siones anteriores se ha admitido, como suficiente, la certificación del Ayuntamiento aportada. -----

DENUNCIAS DE MORA.

Se dejan sobre la mesa los expedientes de denuncia de mora / presentados por "Esplai 83, S.A.", en solicitud de licencia de obras para construcción de un conjunto de apartamentos en la Urbanización Gotmar del término municipal de Pollensa, y el presentado por D^a. // Margarita Bohigas Bravo, en solicitud de licencia de obras para reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar aislada en suelo urba-- no, Costa d'en Balnes, Calviá, por falta de informe jurídico. -----

Se acuerda remitir ambos expedientes a los Servicios Jurídicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, para que puedan ser examinados por la C.P.U. en trámite de urgencia.

Vista la denuncia de mora presentada por D. Miguel García / Arroyo, en solicitud de licencia de obras para la construcción de / viviendas en los solares núms. 149 al 152 y 174 al 176 de la Urbanización Gotmar, término municipal de Pollensa, y dado que se ignora si las parcelas reúnen los requisitos necesarios, según la Ley del Suelo, para que sean aptas para la edificación; que los expedientes presentados, por el promotor y por el Ayuntamiento, no coinciden con la numeración de las parcelas; que no consta en el expediente que se haya solicitado la correspondiente licencia de agrupación de las 10 parcelas objeto del proyecto; que la población prevista en el proyecto presentado es de 247 personas que supera con creces la prevista según el cálculo realizado en el P.de U., para la dotación de agua que es de 7 personas por parcela para la zona residencial, lo que supone un máximo de 70 personas. A la vista de todo ello, la Ponencia Técnica, propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la subrogación en las competencias municipales y deniegue la licencia de obras solicitada. -----

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLEZ.

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la aprobación, por entender que no ha lugar a formación de núcleo de población, de los siguientes expedientes: -----

- Promovido por D^a. Carmen Serra de Blas, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 7, parcela 53, del término municipal de Algaida. (Expte. 149/86). -----

- Promovido por D. Adolfo López Linares, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en S'Estret, polígono 10, parcela 203, del término municipal de Andratx. (Expte. 96/86). -----

- Promovido por D. Bartolomé Mayol Coll, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ctra. de Deyá a Sóller en Lluçalcari, del término municipal de Deiá. (Expte. 10/86). -----

- Promovido por D. Alex Ball, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Es Recó, del término municipal de Deiá. / (Expte. 8/86). -----

- Promovido por ES BANCALS, S.A., para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Camino del Canyaret en Lluçalcari, del término municipal de Deiá. (Expte. 9/86). -----

- Promovido por D. Bernardo Dengra Benavente, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Son Amengual, parcela 11, término municipal de Esporlas. (Expte. 73/86). -----

- Promovido por D. Cosme Ballester Obrador, para construcción / de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 27, parcelas 81, 82 y 83, del término municipal de Felanitx. (Expte. 3108/85). -----

- Promovido por D^a. Antonia Puigserver Mulet, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 12, parcelas 313 y /

393, del término municipal de Lluçmajor. (Expte. 56/86). -----

- Promovido por Engert Mallorca, S.A., para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ctra. Cala Tropicana, del término municipal de Manacor. (Expte. 3150/85). -----

- Promovido por D. Jorge Marzo Sancho, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ca'n Mulet, Ctra. Vieja de Sineu a / Sa Cabaneta, Km. 2'10, del término municipal de Marratxí. (Expte. // 188/86). -----

- Promovido por D. Jaime Capó Sánchez, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Sa Garrigueta, término municipal de Marratxí. (Expte. 172/86). -----

- Promovido por D^a. Antonia Bonet Ferrer, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 2, parcela 111, Ses Colonis, término municipal de Ses Salines. (Expte. 3120/85). -----

Visto el expediente de construcción de un Complejo Cultural a emplazar en una parcela de 2.500 m²., lindante con la Carretera / de Porto Cristo a Son Servera, a la altura del Km. 3'500, promovido por D. Miguel Jaume Roig, en nombre y representación de la Entidad "Sol Naixent, S.A.", en solicitud de declaración de instalaciones / de interés social; la Ponencia Técnica, propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, deniegue su autorización, en base a que no / hay necesidad de que su emplazamiento sea en suelo no urbanizable y que no pueden considerarse éstas unas instalaciones que posean interés social; pero en caso de que considere lo contrario, la propuesta es dejar el tema sobre la mesa y solicitar sean subsanadas las / siguientes deficiencias: 1) Debe presentar estudio previo, firmado por técnico competente.- 2) Debe fijarse la superficie prevista para la edificación.- 3) Debe determinarse la finalidad concreta del presente Complejo Cultural. -----

Se propone autorizar la instalación de una Red de Baja Tensión, en base a su consideración de instalación de interés social, para el suministro de electricidad tan sólo a las viviendas existentes, tras una votación de 6 a 4, en el proyecto presentado por Don Martín Gomila Sureda, Son Cladera en Son Maciá, término municipal / de Manacor. -----

Visto el proyecto promovido por D. Antonio Gelabert Bibiloni, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ctra. de Puntiró a Portol, parcela 170, polígono 2, término municipal de Marratxí, la Ponencia Técnica, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde dejar el tema sobre la mesa, y solicitar comprobación por los Servicios Técnicos de la Consellería de // Obras Públicas y Ordenación del Territorio, si dichos terrenos están calificados como área excedente, ya que en el P.G. de Marratxí, la parcela mínima para construcción en este tipo de suelo es de // 15.000 m². (Expte. 124/86). -----

Visto el expediente promovido por D. Ignacio de Gregorio Hidalgo, en solicitud de instalación de un Bar-Restaurante en la Ctra. de Bunyola, s/n, término municipal de Santa Maria, en su consideración de instalaciones de interés social; la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde su autorización. (Expte. 3147/85). -----

Visto el expediente de solicitud de autorización para la construcción de un Parque Auxiliar de prevención y extinción de incendios en el término municipal de Sóller, promovido por el propio Ayuntamiento, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, dejar el tema sobre la mesa, y solicitar del Ayuntamiento de Sóller, plano donde figure el exacto emplazamiento de la parcela, así como el de los accesos previstos. (Expte. 3127/85). -----

Visto el expediente promovido por D^a. Mercedes Rigo Grimalt, en solicitud de obras para instalar una Red de Baja Tensión, procedente de la E.T., en Camping Porto Petro n.º. 1541, término municipal de Santanyi, en su consideración de instalaciones de interés social, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde su denegación, toda vez que la edificación al estar ubicada en Suelo Urbanizable, debe abastecerse de electricidad a través de la red urbana, y por lo tanto, no se le puede conceder la declaración de instalaciones de interés social. (Expte. 2631/85). -----

SOLICITUD INFORME EXPLOTACION CANTERA "SES VINYES". CALVIA.

A la vista de la solicitud de informe urbanístico presentado por el Ayuntamiento de Calviá, para concesión de licencia para explotación de la Cantera "Ses Vinyes", sita en el Predio Hostalet, / área Forestal entre las Zonas de Paisaje Protegido y Paraje Preservado del término municipal de Calviá, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, dejar el tema sobre la mesa, y que se solicite informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, con remisión del expediente, para poder resolver con más elementos de juicio en una próxima sesión. -

INFORME SOBRE D.S.U. MARRATXI.

A la vista de la remisión a este Organismo, de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de parte de los polígonos 17 y 18 de suelo de reserva urbana, del término municipal de Marratxí, en aplicación de lo dispuesto en el art. 2.2 del Real Decreto Ley 16/81, los Servicios Jurídicos de la Consellería de Obras Públicas y

Ordenación del Territorio, emiten el siguiente informe: "Es de notar que el polígono 17 ha sido objeto de desarrollo mediante un Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 5 de noviembre de 1981.= Como es bien sabido el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no es un instrumento de ordenación, por lo que a través del mismo no se ejercita la potestad de planeamiento regulada en el art. 3.1 de la Ley del Suelo. La Delimitación del Suelo Urbano es un acto administrativo por el que, en aplicación del art. 2 del Real Decreto Ley 16/81 de 16 de octubre, se fija con carácter definitivo el Suelo Urbano. Se trata pura y simplemente del señalamiento del perímetro de los terrenos que tengan la condición de urbanos en estricta aplicación de los criterios del ya mencionado Real Decreto Ley.= Entendemos pues, que la inclusión en una Delimitación de Suelo Urbano de los terrenos comprendidos en un Plan Parcial, es perfectamente lícito siempre que reúnan los requisitos señalados.= Por último, cabe señalar que en ningún caso la Delimitación de Suelo Urbano puede afectar a la validez del Plan Parcial".

La Ponencia Técnica, resuelve proponer a la Comisión Provincial Urbanismo, acuerde comunicar al Ayuntamiento de Marratxí, la ilegalidad de la presente delimitación de Suelo Urbano. -----

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES PLAN PARCIAL SECTOR II, COLONIA SANT JORDI. SES SALINES.

Visto el expediente del Plan Parcial Sector II, Colonia de Sant Jordi, término municipal de Ses Salines, promovido por Dña. Maria del / Pilar Dezcallar Machimbarrena, en cumplimentación de una prescripción señalada por la C.P.U. en fecha 29 de enero de 1986; la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde dar por cumplimentada la prescripción señalada en su día y proceder al sellado oficial de la documentación. -----

RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Sr. Secretario da cuenta del escrito remitido por D. Juan Terrasa Noguera, en representación de la Junta de Compensación del Plan Parcial de Servicios de Son Fuster del término municipal de Palma, en el que expone que ha sido presentado al Excmo. Ayuntamiento de Palma el escrito que a continuación se transcribe: "D. Juan Terrasa Noguera, con domicilio en la calle General Riera, Nº. 28, con Documento Nacional de Identidad número 41.157.005, en representación de la Junta de Compensación del Plan Parcial de Servicios de Son Fuster del término municipal de Palma, de cuya Junta es Presidente en virtud de la Escritura de Constitución y Estatutos aprobados en fecha 29 de marzo de 1984.= EXPONE: Que en fecha oportuna se presentó al Ayuntamiento para su aprobación el Proyecto de Urbanización de la Zona de Servicios (Son Fuster) del término municipal de Palma de Mallorca, cuyo Plan Parcial fué aprobado definitivamente por parte de la Comisión de Urbanismo de Baleares (Sección Insular de Mallorca), en fecha 15 de octubre de 1982, y /

habiendo transcurrido los plazos previstos en el art. 6º-3º del Real / Decreto-Ley de 16 de octubre de 1981, más de tres meses desde su aprobación inicial y al mismo tiempo haber concluido el trámite de Información Pública y dado que la aprobación definitiva se entiende otorgada por silencio administrativo; SUPLICA que tras los trámites reglamentarios, se sirva proceder a la liquidación de tasas de dicho Proyecto de Urbanización, para de esta forma iniciar los trabajos relativos al mismo.= Es gracia que espera merecer del recto proceder de V.Í. cuya vida guarde Dios muchos años.= Palma de Mallorca, a 21 de octubre de 1985". -----

Igualmente el Secretario da a conocer a los presentes, la solicitud formulada por el Consorcio de Contribución Territorial de Baleares, de información sobre el estado actual de la Normativa Urbanística vigente en cada uno de los Municipios, así como de los diferentes acuerdos que tome la C.P.U., referentes a la aprobación o modificación de Planeamiento, para facilitar con ello las revisiones catastrales / que se están llevando a cabo. -----

Y no habiendo más asuntos a tratar, siendo las catorce horas y treinta minutos del mismo día en que tuvo lugar, el Sr. Presidente levanta la sesión. -----



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

La Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 1.986, // adoptó los siguientes acuerdos: -----

"Examinado el expediente del Plan Parcial Can Rullán, término municipal de Sóller, promovido por GESTUR BALEAR, en cumplimiento de prescripciones señaladas por este Organismo en sesión de fecha 8 de octubre de 1985, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

- 1º.- DAR POR CUMPLIMENTADAS LAS PRESCRIPCIONES señaladas en su día y proceder al sellado de la documentación.
- 2º.- Requerir del Ayuntamiento un Texto Refundido".

"Examinado el expediente del Plan Parcial del Polígono 13, Sector Santa Ponça del término municipal de Calviá, promovido por URBAMAR, S.A., en subsanación de deficiencias señaladas por este Organismo en fecha 8 de noviembre de 1985, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

APROBAR DEFINITIVAMENTE el presente Plan Parcial, debiendose cumplimentar la siguiente prescripción:
- Debe especificarse la superficie y ubicación del Suelo de Reserva para equipamiento Social, de acuerdo con los artículos 6 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento".

"Examinado el expediente del Plan Parcial Ses Sivines d'Abaix del término municipal de Felanitx promovido por la Entidad Holiday Center, S.A., en subsanación de deficiencias señaladas por este Organismo en fecha 12 de septiembre de 1985, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DEL Plan Parcial Ses Sivines d'Abaix, del término municipal de Felanitx, con concesión de un PERENTORIO PLAZO de tres meses para la SUBSANACION DE LAS DEFICIENCIAS

que a continuación se relacionan, sin nueva exposición pública:

- 1.- Se debe graficar el acceso a los terrenos del Plan Parcial.
- 2.- Debe delimitarse el ámbito del Plan Parcial y definir la superficie correspondiente.
- 3.- La reserva de aparcamiento deberá disponerse dentro del ámbito del Plan Parcial, sin que puedan ser aceptables los aparcamientos del Plan Parcial contiguo, y deberá cumplir lo establecido en los arts. 52.3 y 4 del Reglamento de Planeamiento.
- 4.- El área de juego de niños, debe cumplir con el art. 4.b del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- 5.- Deben especificarse las características y servidumbre del trazado de la acometida de la línea de alta tensión a la estación transformadora.
- 6.- Deben establecerse las condiciones de edificación de la parcela de servicios.
- 7.- Deben especificarse en Ordenanzas, las condiciones que definen el plano o puntos del terreno que sirven de referencia para la altura máxima.
- 8.- Debe aportarse estudio volumétrico sobre la incidencia del Paisaje.
- 9.- Deben redactarse unas Ordenanzas completas que contemplen todas las determinaciones de las reformadas".

"Examinado el expediente de las Normas Subsidiarias del término municipal de Porreras, promovido por el propio Ayuntamiento, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

PRIMERO.- SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PORRERAS, debiendo SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS que a continuación se relacionan, con concesión de un PLAZO DE SEIS MESES.

ESQUEMA TERRITORIAL:

- 1.- Debe jerarquizarse la red viaria, así como zonificar sus protecciones de acuerdo con la Ley de Carreteras.
- 2.- Debe corregirse el plano nº 3, de manera que la vía de cintura no comunique con la carretera de Palma a Campos. Deben pormenorizarse las características físicas de la calzada.
- 3.- Debe definirse el esquema territorial de abastecimiento de agua.
- 4.- Deben definirse las características de lo que se grafía como Parque Público, debiendo delimitar como zona de interés para la defensa, el Polvorín de Famella, y definiendo la linde de su zona de seguridad (300 m.).

SUELO URBANO:

- 1.- Debe graficarse el límite del suelo urbano.
- 2.- Debe justificarse la exclusión del Suelo Urbano de las dos áreas al Norte del casco urbano y al interior de la vía de cintura.
- 3.- Deben definirse numéricamente las alineaciones y rasantes del

viario de nueva apertura o que resulte modificado.

SUELO APTO PARA URBANIZAR:

1.- Debe definirse claramente los límites del Suelo Apto para Urbanizar. Caso de que se quieran determinar los sectores, su delimitación vendrá grafiada en planos. En caso contrario, deben incluirse las determinaciones para su delimitación que preve el art. 93.d del Reglamento de Planeamiento. En todo caso deberán definirse los usos globales y las intensidades de los mismos permitidas.

SUELO NO URBANIZABLE:

1.- Debe aportarse el cuadro anejo nº 3 sobre regulación de condiciones de protección del Suelo No Urbanizable. Las condiciones para la edificación en suelo forestal, deberán ser más restringidas que para el Suelo Agrícola Ganadero.

2.- Las casetas de aperos tendrán una superficie máxima construida de 20 m². y una sola planta de altura.

NORMATIVA:

1.- Deben definirse las características mínimas para la condición de solar, pormenorizando el nivel de servicios exigidos.

2.- Deben recogerse en la documentación, aquellos puntos de las alegaciones que se estimaron en la aprobación provisional.

3.- Deben corregirse los errores detectados por el COAB y reflejados en su alegación, que afectan a los artículos 51, 53, 54, 63, 71, 72, 84, 85, 86, 88, 101, 102, 115 y cuadro resumen de ordenanzas.

SEGUNDO.- Caso de que la subsanación de las deficiencias apuntadas comporte modificaciones de clasificación de suelo, deberá procederse a nuevo trámite de información pública.

"Examinado el Estudio de Detalle de Ordenación de Alineaciones y Volúmenes para la construcción de un edificio de viviendas, sito en solar 25 del Paseo Ingeniero Gabriel Roca de Palma de Mallorca, promovido por CALISBA, S.A., y considerando que no altera básicamente las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación de Palma, a la Vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

DARSE POR ENTERADA del acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, emitido por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Palma".

"Examinado el Estudio de Detalle que regulariza la volumetría del solar de una superficie total de 513,60 m²., sito entre las calles Gloria, Pureza y la Plaza de la Fuente en Inca, calificado por las Normas Subsidiarias como Residencial Intensiva, donde se pretende la construcción del futuro edificio que albergará los nuevos Juzgados, promovido por el Ministerio de Justicia y considerando que no produce modificaciones que afecten al Planeamiento superior, a la vista de la

propuesta de la Ponencia Técnica, y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

DARSE POR ENTERADA del acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, emitido por el Ayuntamiento de Inca".

"Examinado el Estudio de Detalle del Polígono 21 de Cala d'Or del término municipal de Santanyi, promovido por D. José Pérez García, remitida certificación del acuerdo de aprobación definitiva por el Pleno del ayuntamiento de Santanyi, y considerando que de la documentación aportada, esta Sección Insular estima que el contenido del mismo es presuntamente ilegal, ya la vista de la Propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, adopta el siguiente

A C U E R D O

- 1.- Remitir el expediente del presente Estudio de Detalle a la Asesoría Jurídica de la Comunidad Autónoma de Baleares, para que lleve a término las acciones legales que estime oportuno.
- 2.- Comunicar la adopción del presente acuerdo al Ayuntamiento de Santanyi".

"Examinado el expediente del Plan Parcial de la Parcela 41 de Cala Millor, término municipal de Son Servera, promovido por D. Martín Gual, en subsanación de deficiencias señaladas por este organismo en fecha 13 de diciembre de 1985, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

- 1.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL DE LA PARCELA 41 DE CALA MILLOR DEL TERMINO MUNICIPAL DE SON SERVERA.
- 2.- Proceder a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Baleares".

"Examinado el expediente del Plan Parcial Sector II Colonia de Sant Jordi, término municipal de Ses Salines, promovido por Dña. Maria del Pilar Dezcallar Machimbarrena, en cumplimentación de una prescripción señalada por este Organismo en fecha 29 de enero de 1986, y a la vista de la Propuesta de la Ponencia Técnica y de la

Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

ACUERDO

DAR POR CUMPLIMENTADA la prescripción señalada en su día y proceder al sellado oficial de la documentación".

"Examinado el expediente de solicitud de licencia de obras para construcción de dos edificios de viviendas y piscinas, con servicios de lavandería, plancha y futuro bar, en los solares 114 y 142 de la urbanización Gotmar en el término municipal de Pollença, promovido por "ESPLAI 83, S.A.", presentado en denuncia de mora por falta de resolución del Ayuntamiento, y considerando: Primero.— Que habiendo transcurrido el plazo de dos meses que fija el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, sin resolución expresa del Ayuntamiento de Pollença, ha lugar a la subrogación en las competencias municipales por la Comisión Provincial de Urbanismo. Segundo.— Que a la vista de los informes técnico y jurídico, el proyecto adolece de las siguientes irregularidades: Falta de agrupación previa de solares; incumplimiento de los usos urbanísticos previstos en el Plan; incumplimiento de la normativa sobre ventilación; superación de la población prevista en el Proyecto de Urbanización; no se aportan datos con los que se acredite que las parcelas reúnen los requisitos exigidos por la Ley del Suelo que las haga aptas para la edificación. A la vista de todo ello, y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

ACUERDO

DENEGAR la licencia de obras solicitada para construcción de dos edificios para viviendas y piscina con servicios de lavandería, plancha y futuro bar, objeto de examen".

"Examinado el expediente de solicitud de licencia de obras de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar aislada en suelo urbano, en el solar nº 9 manzana F del Plan Parcial Costa d'En Blanes, presentado en denuncia de mora por falta de resolución del Ayuntamiento de Calviá, promovido por Dña. Margarita Bohigas Bravo, y considerando: Primero.— Que habiendo transcurrido el plazo de dos meses que fija el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, sin resolución del Ayuntamiento de Calviá, ha lugar a la subrogación en las competencias municipales por la Comisión Provincial de Urbanismo. Segundo.— Que de acuerdo con el informe de los Servicios Técnicos, el proyecto cumple con la normativa prevista en el Plan General de Calvia y la prevista en el Plan Parcial Costa d'En Blanes.

A la vista de todo ello y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

- 1º.- CONCEDER licencia de obras para construcción del presente Proyecto de reforma y ampliación de vivienda.
 2º.- El plazo para la ejecución de las obras será de 18 meses, a contar desde la presentación del Proyecto de Urbanización ante el Ayuntamiento".

"Examinado el expediente de denuncia de mora presentado en solicitud de licencia de obras para la construcción de viviendas en los solares del nº 149 al 152 y del 174 al 176, de la Urbanización Gotmar, del término municipal de Pollença, promovido por d. Miguel Garcia Arroyo, y solicitada a este Organismo por falta de resolución de aquel Ayuntamiento, y considerando: Primero.- Que habiendo transcurrido el plazo de dos meses de acuerdo con el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, desde la solicitud de licencia ante el Ayuntamiento, ha lugar a la subrogación de las competencias municipales por la Comisión Provincial de Urbanismo. Segundo.- Que este Organismo advierte que existen las deficiencias que a continuación se relacionan: 1.- De acuerdo con el expediente remitido por el Ayuntamiento, el proyecto se realiza sobre las parcelas 149 a 153 y 173 a 177 y en la denuncia de mora presentada por el promotor, las obras previstas se ubican en los solares 149 a 152 y 174 a 176, por lo que debe ser subsanado el error sufrido. 2.- Se ignora si las parcelas reúnen los requisitos previstos en la Ley del Suelo que las haga aptas para la edificación. 3.- Falta notificación de solicitud de licencia de agrupación de las parcelas objeto del proyecto.= A la vista de todo ello, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

DEJAR EL TEMA SOBRE LA MESA por considerar incompleto el expediente, y solicitar del Ayuntamiento y del promotor la subsanación de las deficiencias recogidas en el considerando segundo de esta resolución, quedando interrumpido el plazo que dispone este Organismo, para su resolución definitiva".

"A la vista de la solicitud de informe urbanístico presentado por el Ayuntamiento de Calviá para concesión de licencia para explotación de la Cantera Ses Vinyes, sita en el Predio Hostalet, área Forestal entre las Zonas de Paisaje Protegido y Paraje Preservado del término municipal de Calviá, esta Sección Insular, previa propues-

ta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

DEJAR EL TEMA SOBRE LA MESA y solicitar informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, para cuya emisión se acompaña expediente, y de esta forma poder resolver con más elementos de juicio en una próxima sesión".

"A la vista de la remisión a este Organismo, de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de parte de los polígonos 17 y 18 de suelo de reserva urbana, del término municipal de Marratxí, en aplicación de lo dispuesto en el art. 2.2 del Real Decreto Ley 16/81, los Servicios Jurídicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, emiten el siguiente informe: "Es de notar que el polígono 17 ha sido objeto de desarrollo mediante un Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 5 de noviembre de 1981.= Como es bien sabido el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no es un instrumento de ordenación, por lo que a través del mismo no se ejercita la potestad de planeamiento regulada en el art. 3.1 de la Ley del Suelo. La Delimitación del Suelo Urbano es un acto administrativo por el que, en aplicación del art. 2 del Real Decreto Ley 16/81 de 16 de octubre, se fija con carácter definitivo el Suelo Urbano. Se trata pura y simplemente del señalamiento del perímetro de los terrenos que tengan la condición de urbanos en estricta aplicación de los criterios del ya mencionado Real Decreto Ley.= Entendemos pues, que la inclusión en una Delimitación de Suelo Urbano de los terrenos comprendidos en un Plan Parcial, es perfectamente lícito siempre que reúnan los requisitos señalados.= Por último, cabe señalar que en ningún caso la Delimitación de Suelo Urbano puede afectar a la validez del Plan Parcial".= Oída la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

Hacer suyo el informe jurídico transcrito y proceder a su remisión al Ayuntamiento de Marratxí".

"Examinado el expediente de construcción de un Complejo Cultural a emplazar en la parcela de 2.500 m2., lindante con la carretera de Porto Cristo a Son Servera, a la altura del Km. 3'500, en terrenos calificados de Suelo No Urbanizable de Manacor y promovido por D. Miguel Jaime Roig, en nombre y representación de la Entidad Sol Naixent, S.A., y considerando: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. Segundo.- Que este Organismo advierte la necesidad de que

se mantengan los aparcamientos que figuran en el documento nº 1 del expediente. A la vista de ello, oída la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

AUTORIZAR la instalación del Complejo Cultural objeto de examen, en base a su declaración de interés social, siempre que se respete lo previsto en el considerando Segundo de esta Resolución".

"Examinado el Proyecto de una Red de Distribución en baja tensión de red aérea para la electrificación de 4 parcelas en suelo no urbanizable de Manacor, promovido por D. Martin Gomila Sureda, y considerando: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. Segundo.- Que se advierte que la red de baja tensión, solo puede dotar de electricidad a las viviendas existentes. A la vista de todo ello, oída la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

AUTORIZAR la instalación de la presente Red Aérea de baja tensión para dotar de electricidad tan sólo a las viviendas ya existentes, en base a su declaración de interés social".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Cosme Ballester Obrador , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polg. 27, parcelas 81, 82 y 83, en el término municipal de FELANITX y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Adolfo López Linares , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en S'Estret, polg. 10, parc. 203 en el término municipal de ANDRATX y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Antonia Bonet Ferrer , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polg. 2, parc. 111, Ses Colonis en el término municipal de SES SALINES y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Carmen Serra de Blas , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polg. 7, parc. 53 en el término municipal de ALGAIDA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Bartolomé Mayol Coll , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ctra. Deia a Sóller en Llucalari en el término municipal de DEIA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Axel Ball , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Es Recó en el término municipal de DEIA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por ES BANCALS, S.A. , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Cmno. del Canyaret en Llucalari, en el término municipal de DEIA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Bernardo Dengra Benavente , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Son Amengual, parc. 11. en el término municipal de ESPORLAS y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.-- - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Antonio Gelabert Bibiloni , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ctra. de Puntiró a Pórtol, parc. 170, polg. 2 en el término municipal de MARRATXI y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.-- -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Jorge Marzo Sancho , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Mulet, Ctra. vieja de Sineu a Sa Cabaneta, Km. 2,10, en el término municipal de MARRATXI y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.-- - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Jaime Capó Sánchez , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Sa Garrigueta, en el término municipal de MARRATXI y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -
 En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por Engert Mallorca, S.A. , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ctra. Cala Tropicana, en el término municipal de MANACOR y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -
 En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por Dña Antonia Puigserver Mulet , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polg. 12, parcelas 313 y 393, en el término municipal de LLUCMAJOR, y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -
 En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el expediente de obra en suelo no urbanizable en Camping Porto Petro nº 1541 , del término municipal de SANTANYI , en su consideración de instalaciones de interés social , promovido por Mercedes Rigo Grimalt , y CONSIDERANDO: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión. Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde aprobar el presente expediente dada la necesidad de instalación de las obras en suelo no urbanizable.= - - - En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, por unanimidad, acuerda autorizar la instalación de Red de Baja tensión procedente de la E.T. a la vista de la consideración de instalaciones de interés social ".

"Examinado el expediente de obra en suelo no urbanizable en Ctra. Bunyola s/n , del término municipal de STA MARIA , en su consideración de instalaciones de interés social , promovido por Ignacio de Gregorio Hidalgo , y CONSIDERANDO: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión. Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde aprobar el presente expediente dada la necesidad de instalación de las obras en suelo no urbanizable.= - - - En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, por unanimidad, acuerda autorizar la instalación de Bar Restaurante, a la vista de la consideración de instalaciones de interés social ".

"Examinado el expediente en solicitud de autorización para construcción de Parque Auxiliar de prevención y extinción de incendios en Suelo No Urbanizable del término municipal de Sóller, promovido por el propio Ayuntamiento, en base a la condición de instalaciones de utilidad pública, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

DEJAR EL TEMA SOBRE LA MESA y solicitar del Ayuntamiento de Sóller, plano donde figure el exacto emplazamiento de la parcela, así como el de los accesos previstos".

Palma, marzo de 1.986.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

La Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada los días 14 y 28 de febrero de 1.986, adoptó los siguientes acuerdos: -----

"Examinado el expediente de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación de Felanitx, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular adoptó por mayoría, el siguiente:

A C U E R D O

SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE FELANITX, debiendose SUBSANAR, en el plazo de SEIS MESES y con nueva exposición pública, las DEFICIENCIAS que a continuación se relacionan:

DOCUMENTACION: 1.- El presente expediente debe venir firmado por sus autores.= 2.- Deben subsanarse los errores de delimitación de polígonos, habidos entre unos cuadros y otros.= **MEMORIA JUSTIFICATIVA:** 1.- Cuando se lleve a cabo la revisión, no se podrá desclasificar el Suelo Urbano, ya que el propio Plan General le reconoce tal condición, conforme a criterios objetivos establecidos en el art. 78 de la Ley del Suelo, que en ningún caso pueden tener carácter de discrecionalidad.= 2.- En cuanto al Suelo Urbanizable Programado, los márgenes para la revisión anticipada se deben contabilizar por sectores completos, entendiéndose como tales el de Cala Ferrera, Porto Colom, Felanitx y el del resto del término, ya que ésta es la unidad de planeamiento.= 3.- La revisión no será automática, deberá tramitarla el propio Ayuntamiento.= 4.- Debe aportar la correlación entre crecimiento de población separada en 1ª y 2ª residencia turística, y la actividad industrial con las cantidades de terrenos asignados a cada tipo de suelo.= 5.- Debe eliminarse el término "convento" del Plan General.= **ESTRUCTURA GENERAL:** 1.- Debe aportar un plano de Estructura General donde se detallen todos los Sistemas Generales, indicando cada uno en qué tipo de suelo se ubica, así como los usos globales de cada área y la edificabilidad global en cada una.= 2.- Los Parques Urbanos del Sistema General de Espacios Libres tendrán como mínimo 5 m²/hab.= 3.- Debe prever la depuración de las aguas de los polígonos industriales. Debe aportar justificación de la necesidad de emplazar un polígono industrial al Este de Felanitx y Norte de San Salvador, ya que éste pueda afectar negativamente en el paisaje, encontrándose excesivamente alejado de los núcleos de población.= 4.- Debe correlacionar el Sistema General de Equipamiento Comunitario con las necesidades expresadas en la información urbanística, y garantizar su obtención así como la del Sistema General de Espacios Libres.= 5.- En el tramo que enlaza la Carretera Felanitx

a Porto Colom con Porto Cristo, debe fijarse una zona de protección de 60 metros. Debe corregirse el error material padecido en la titularidad de dicho tramo, por pertenecer al Consell Insular de Mallorca.= SUELO URBANO: 1.- Debe delimitarse el Suelo Urbano sin adjetivos, de forma que cumpla el art. 78 de la Ley del Suelo. Para completar las tramas urbanas, en cumplimiento del requisito 2/3 de consolidación que exige el art. 78 de la Ley del Suelo, solo se podrán realizar pequeñas ampliaciones.= 2.- Debe eliminarse del Suelo Urbano aquellas parcelas que se incluyen por servicios y que según el Plan General les falta alguno. No se aceptan las fosas sépticas y los algibes como servicios para la clasificación de Suelo Urbano.= 3.- Podrá edificarse en suelo urbano, cuando éste lo sea por consolidación y posea fosas sépticas y algibes en régimen transitorio.= 4.- Deben preverse las acciones concretas para dotar a todo el Suelo Urbano de los servicios que prevé el Plan General.= 5.- Los usos pormenorizados deben incluirse en el plano denominado zonificación, y para evitar confusión eliminar las tramas de los planos en que no son necesarios y donde además no se indica lo que representan.= 6.- En Felanitx y Porto Colom debe incluirse la zona de Casco Antiguo tal como la define el Plan Provincial.= 7.- En Suelo Urbano las dotaciones dispuestas por el Plan General deben correlacionarse con los déficit deducidos de la información urbanística.= 8.- Debe indicarse el carácter público o privado de todos los equipamientos.= 9.- Deben indicarse las alineaciones y las rasantes mediante los puntos más significativos en las calles que se crean o se modifican.= 10.- Faltan los planos de Baja Tensión y alumbrado público, así como definir sus características fundamentales.= 11.- Se debe aportar inventario de los edificios a proteger del casco antiguo.= SUELO URBANIZABLE: 1.- Debe decirse cuales son los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Programado que se obtendrán por compensación en los sectores con exceso de Aprovechamiento Medio (A.M.), si los hay.= 2.- El Suelo Urbanizable Programado, debe dividirse en sectores, que cumplan las condiciones del art. 32 del Reglamento de Planeamiento y que se desarrollarán cada uno mediante un plan parcial. A cada sector se le asignará un coeficiente que exprese lo indicado en el art. 31.2 del Reglamento de Planeamiento y a cada zona (intensiva, extensiva, industrial) un coeficiente que defina el uso tal como señala dicho artículo.= 3.- Para calcular el Aprovechamiento Medio de cada cuadrante deben asignarse todos los sectores a algunos de los 2 cuadrantes.= 4.- La normativa que se da para el Suelo Urbanizable Programado es excesiva, ya que se definen todos los parámetros a nivel de Plan Parcial, incluso estableciendo el porcentaje máximo de solares. Cuando lo que debe definirse son parámetros globales y los más importantes, altura, ocupación etc..= 5.- Deben definirse los usos incompatibles en Suelo Urbanizable No Programado, así como las características para actuar en ese suelo de acuerdo al art. 34 del Reglamento de Planeamiento .= 6.- Deben especificarse con una trama, los polígonos con Plan parcial aprobado.= 7.- Salvo justificación, no son admisibles los límites de los polígonos que a continuación se relacionan por incumplir las previsiones del art. 32 del Reglamento de Planeamientos: de Felanitx, 4.4., 9.2, 2.1, 3, 3.1, 3.2; de Cala Ferrera, 29.1, 29.3, 31.3; de Porto Colom: 1.3, 2.2, 3.2, 11, 12, 12.1, 14.2, 16, 18, 25, 26, 27.1, 27.2, 27.3, 28, 29, 34, 35 y 36, deberá corregirse el error del 7.1; debe eliminarse igualmente el suelo urbanizable de Cas Concos y S'Horta.= SUELO NO URBANIZABLE: 1.- La definición de núcleo de población debe ser objetiva e independiente de las distintas zonas del

Suelo No Urbanizable e independiente, también, de las fechas de segregación.= 2.- No se admite la vivienda agrupada.= 3.- En forestal preservado no se permite la ubicación de un parador. Para edificar se precisan informes favorables del Consell Insular, C.P.U., Bellas Artes y Conselleria de Agricultura.= 4.- Debe completarse la normativa del Suelo No Urbanizable con la de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con el destino de la finca y deben delimitarse las zonas donde se permiten las canteras.=

NORMATIVA: 1.- Debe decirse para cada plan parcial anterior en qué tipos de suelo queda. Si se ha incluido en Suelo Urbano, el Plan General, si lo estima necesario, deberá modificarlo directamente, pero si está en Suelo Urbanizable Programado debe establecer el plazo para la modificación y cuales son las determinaciones que deben cambiarse.= 2.- Los planes parciales aprobados que se dejan en Suelo Urbanizable Programado deben definirse su aprovechamiento y dejarlos fuera del mecanismo del Aprovechamiento Medio.= 3.- Deben definirse los parámetros de todas las zonas incluso la zona industrial de Felanitx.= 4.- Debe establecer el tamaño mínimo de chaflán.= 5.- Deben concretarse las fechas que definen las parcelas mínimas aceptables en Suelo No Urbanizable.= 6.- En parques urbanos se dice que se admiten concesiones sin establecer, usos, parámetros, etc.= 7.- Art. 43. Deben justificarse las excepciones de la norma general de proteger la costa con 50 metros de zona libre, en los casos de los polígonos 6 de Porto Colom y 31-2 de Cala Ferrera.= 8.- Art. 43. Debe resumir la normativa de Costas para evitar confusión.= 9.- Art. 48 y 49. Debe incorporar la definición de los tipos de industria y su emplazamiento así como los usos colectivos del Plan Provincial.= 10.- Art. 77. Los viales que conectan núcleos urbanos deben definirse con suficiente precisión para permitir su desarrollo en planes posteriores.= 11.- Art. 78. La ejecución de polígonos de actuación debe hacerse tal como dice el Reglamento de Planeamiento y el Reglamento de Gestión y no sólo mediante un Plan Especial o un proyecto de dotación de servicio.= 12.- Debe suprimir la obligatoriedad, en todos los Planes Parciales, de que los propietarios conserven la urbanización.= 13.- Norma Transitoria 2. Se podrá incluir en Régimen Transitorio, los edificios existentes en Suelo No Urbanizable, y se podrá autorizar la ampliación de los mismos, siempre que sea para el desarrollo de la misma actividad. En cuanto al cambio de uso, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 95 de la Ley del Suelo y en cuyo cumplimiento deberá solicitarse autorización previa declaración de instalaciones de interés social.= 14.- Art. 13. Debe eliminar la expresión "órgano de ámbito nacional", habida cuenta de la naturaleza federada de muchos colegios profesionales.= 15.- Art. 15. El impago de la licencia en ningún caso implicará la caducidad de la misma. Debe eliminarse tal referencia a la caducidad.= 16.- Art. 24. Debe eliminarse, por contravenir la Ley al señalar que en ausencia del Alcalde la competencia de suspensión de obras corresponde al Teniente de Alcalde delegado de Obras, cuando por la legislación local será el primer Teniente de Alcalde a quién corresponda emitir tal cometido.=

PROGRAMA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: 1.- Debe programarse la obtención de los Sistemas Generales, diferenciando la obtención del suelo de la ejecución, la ejecución de todos los sectores de Suelo Urbanizable Programado en alguno de los dos cuatrienios y todas las acciones para la dotación del Suelo Urbano.= 2.- Debe correlacionar el presupuesto municipal con las inversiones municipales y solicitar al menos las previsiones de inversión a la Comunidad Autónoma, al Estado y al

Consell Insular de Mallorca.= 3.- Debe separar en los Sistemas Generales el coste del suelo de la ejecución y a su vez separarlos de la dotación del Suelo Urbano.= 4.- Debe rectificar el cuadro de cálculo de Aprovechamiento Medio por no estar calculado como prevé el Reglamento de Planeamiento.= 5.- Deben justificarse los cambios de clasificación del suelo entre las 2 exposiciones públicas".

"Examinado el Proyecto de construcción de Residencia de Ancianos a ubicar en una parcela de 13.819 m2. sita en Son Caulellas, del término municipal de Marratxí, promovido por D. Juan Font Riutort, remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo en solicitud de autorización previa declaración de instalaciones de interés social, y considerando: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone su autorización en base a la declaración de instalaciones de interés social; a la vista de todo ello y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular adopta por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

AUTORIZAR la instalación de Residencia de Ancianos objeto de examen, en base a su condición de interés social".

"Examinado el Estudio Previo de Campo de Golf y Club Social a ubicar en una parcela de 450.000 m2. sita junto a la carretera de Campos a la Colonia de Sant Jordi en el término municipal de Campos del Puerto, promovido por D. Jorge Llull Burguera, remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo en solicitud de autorización previa declaración de instalaciones de interés social, y considerando que para proceder a un mejor estudio del tema, este Organismo requiere del promotor, los siguientes datos: a) Justificación del caudal de agua previsto. b) Que se determinen los accesos. c) Deben fijarse los aparcamientos y d) Debe aportar características de la edificación existente, así como las de la reforma que se pretende. A la vista de ello, esta Sección Insular adoptó por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

DEJAR EL TEMA SOBRE LA MESA, a la espera de la documentación más arriba solicitada".

Palma, marzo de 1.986.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

amm/

La Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada el día 14 de marzo de 1.986, adoptó los siguientes acuerdos: _____

"Examinado el expediente de las Normas Subsidiarias y Complementarias del término municipal de Capdepera, en subsanación de deficiencias señaladas por este Organismo en sesión anterior, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, por unanimidad, adoptó, el siguiente

ACUERDO

1º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS del término municipal de CAPDEPERA, debiendo, en un plazo de dos meses, CUMPLIMENTAR LAS PRESCRIPCIONES que a continuación se relacionan:

- 1.- Los parámetros fijados por las Normas Urbanísticas para los sectores de Suelo Apto para Urbanizar prevalecerán sobre los demás, y en cualquier caso aquellos que resulten más restrictivos.
- 2.- Debe corregirse el error material en que se ha incurrido en el art. 52 al no citarse los transformadores.
- 3.- Debe corregirse el error material en que se ha incurrido en el art. 80 al no aparecer relacionada la red de saneamiento.
- 4.- Deberá añadirse en el último párrafo de la pag. 79 de la Normativa, el siguiente apartado: " Como Norma Transitoria y hasta tanto no se redacte un catálogo de edificaciones a conservar, la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, deberá aportar informe para las obras de demolición o reforma dentro del casco antiguo".
- 5.- En la manzana zonificada como zona 27.22 en los planos 19.6 y 19.7, deberá grafarse una profundidad de solar de 20 mts., considerándose el resto hasta la calle como Zona Verde Pública.
- 6.- En el cuadro de Normas de edificación y parcelación; zona 11.62, en la columna observaciones, deberá incluirse lo siguiente: "9. En esta zona se admite la edificación aislada según los retranqueos señalados de 4 mts.: así como edificación continua y entre medianeras, separada 4 mts. de la calle y dejando las medianeras tratadas como fachadas.
- 7.- En la pag. 34 de la Normativa, deberá sustituirse el último párrafo, por el siguiente: "En la zona 21.11 se realizará un Plan Especial para ordenar las edificaciones existentes, en especial en lo que a ocupación, separaciones y normas estáticas se refiere, pudiéndose variar los parámetros edificatorios (a excepción de la edificabilidad prevista en el cuadro de Normas).
- 8.- Art. 15. Pag. 31. Deberá sustituirse el párrafo "Se exceptúan aquellas menores ..." por el siguiente: "Se admitirán solares de

dimensiones más reducidas, cuando se pongan de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya por estar los solares antiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas". Pag. 32. Deberá eliminarse el último párrafo del apartado 4.

9.- Plano 19.7. Zona 27.12. Deberá grafiarse el paso peatonal tal y como apareció en la documentación expuesta al público en fecha 18-4-83.

10.- Plano 17. Debe eliminarse el área de protección de la carretera a Canyamel, a partir del límite del Plan Parcial Canyamel Cuevas.

11.- Los viales del Plan Parcial Canyamel Cuevas, tendrán un ancho de 8 mts., tal y como fija su ficha de características.

2ª.- Proceder a la publicación del presente acuerdo, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Baleares".

"Examinado el expediente de Normas Subsidiarias y Complementarias del término municipal de Esporlas, promovido por el propio Ayuntamiento, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESPORLAS, y conceder un plazo de tres meses para la SUBSANACION DE LAS DEFICIENCIAS que a continuación se relacionan:

SUELO URBANO:

1.- Deben corregirse las diferencias entre las delimitaciones de Suelo Urbano grafiadas en los planos 2 y 3. Deben clasificarse como Suelo Urbano los que tengan consolidada la edificación o cuenten con servicios de acuerdo con el art. 78 de la Ley del Suelo.

2.- El aprovechamiento de la UA2 es incongruente con su clasificación como Suelo Urbano. Deben modificarse las condiciones de dicho aprovechamiento equiparándolo al de la extensiva E1.

3.- Las condiciones de aprovechamiento de la UA1 hacen parcialmente inviable la edificación y resultan incongruentes con el objetivo de completar la trama urbana. La franja colindante con Sa Vila Nova, debe calificarse para edificación entre medianeras y la manzana colindante con la calle Juan Riutort, deberá tener características similares a las de la zona intensiva A2.

4.- Deben pormenorizarse los objetivos del Plan Especial de Ses Rotgetes.

5.- La calle Vilanova, debe terminar en rotonda, con la delimitación como Suelo urbano del correspondiente tramo.

SUELO APTO PARA URBANIZAR:

1.- Debe corregirse la justificación del Suelo Apto para Urbanizar con arreglo a lo aprobado provisionalmente.

2.- Debe corregirse la ficha de características del Suelo Apto para

Urbanizar de Es Verger, dado que ya tiene Plan Parcial aprobado definitivamente.

SUELO NO URBANIZABLE:

1.- Debe modificarse la definición de uso industrial de carácter agrícola en lo que se refiere a limitación de potencias e informe del IRYDA.

2.- Los usos permitidos con carácter general, deberán ser los que prevé el art. 44.2 del Reglamento de Gestión, teniendo en cuenta que las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca a que se refiere el art. 85.1.2ª de la Ley del Suelo, no podrán venir limitadas en cuanto a su construcción, concretados hoy en las Unidades Mínimas de Cultivo, sin perjuicio de que el Ayuntamiento establezca aquellas condiciones de tipología de edificación tendentes a asegurar su permanente destino agrícola.

3.- No pueden definirse los usos que podrán ser declarados de utilidad pública e interés social, debiendo suprimir asimismo, las condiciones de edificabilidad de éstos.

4.- Debe definirse la posibilidad de formación de núcleo de población, así como la definición de lo que constituye una edificación aislada por condiciones objetivas independientes de la zona. La dimensión mínima de parcelas a efectos edificatorios, podrá venir condicionada en cada caso, no sólo por la no formación de núcleo de población, sino también por el grado de protección que seese para el área.

NORMATIVA:

1.- Art. 39. La caducidad siempre requerirá acuerdo de la Comisión Permanente, previa tramitación de expediente y audiencia al interesado.

2.- Art. 64. Deben añadirse en el punto 1 los paramentos de cierre de los elementos relacionados en el apartado 2.

3.- Art. 67. Debe aclarar a que diferencia se refiere.

4.- Art. 69. Debe sustituir plano de referencia por planta baja.

5.- Art. 70. Debe contemplarse el caso de semisótanos en terrenos sensiblemente inclinados.

6.- Art. 80. Los cafés-teatros, etc., deben regularse en el apartado b).

7.- Art. 92. Deben especificarse si el nivel sonoro se mide en nivel equivalente o nivel porcentual.

8.- Art. 102. Deben eliminarse la zona agrícola ganadera ya que no existe en Paraje Preservado.

9.- Los arts. 105, 106, 107, 109, 123, 125, 126, 127 y 128 deberán revisarse de acuerdo con lo expuesto en el apartado de Suelo No urbanizable.

10.- Art. 108. Debe eliminarse "parcelaciones rústicas".

11.- Art. 110. Debe añadirse "...sanitarias y técnicas lo permitan".

12.- Art. 112. Deben contemplarse las posibles actuaciones de la Consellería de Agricultura.

13.- Art. 114. No es justificable la prohibición de zonas pavimentadas con carácter general, por lo que debe revisarse. Debe corregirse el error material existente (zona PL).

14.- Art. 124. Debe eliminarse al no existir dicha calificación.

15.- Art. 137.2. Debe regularse la edificabilidad de los equipamientos con independencia de la zona en que se ubiquen.

16.- Arts. 157 y 159. Deben definirse en que zonas se permiten sistemas individuales de abastecimiento y saneamiento (condición de solar).

17.- Debe incluirse catálogo de edificios a proteger de todo el término municipal, así como regulación de los mismos.

TRAMITACION:

1.- Debe aportarse informe del Consell Insular sobre el Proyecto provisionalmente aprobado, al existir diferencias sustanciales con el que dicho Organismo informó".

Palma, marzo de 1.986



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA
DE LA COMISION PROVINCIAL
DE URBANISMO
SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 24 de febrero de 1986, y en segunda convocatoria el día 25 de febrero de 1986, a las 9,30 horas, en la Sede del Consell Insular de Ibiza-Formentera.

J. J. Juan Martín de Vidales

Palma, 13 de febrero de 1986.

EL SECRETARIO,

GOVERN BALEAR

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Obras en Suelo No Urbanizable.
- 3.- Subsanación deficiencias Plan Parcial "Calas del Sur".Sta. Eulalia.
- 4.- Ruegos y Preguntas.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE BALEARES
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 3 de marzo de 1986, y en segunda convocatoria el día 4 de marzo de 1986, a las 9 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Sr. D. Juan Martíu de Vidales.

Palma, ~~12~~ 11 de febrero de 1986.



ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede del acta de la sesión anterior.
- 2.- Normas Subsidiarias de Porreras.
- 3.- Complimentación prescripciones Plan Parcial Ca'n Rullán. Sóller.
- 4.- Subsanación deficiencias Plan Parcial Polígono XIII Sector Sta. Ponça. Calviá.
- 5.- Subsanación deficiencias Plan Parcial "Ses Sivines d'Abaix". Felanitx.
- 6.- Estudios de Detalle.
- 7.- Subsanación deficiencias Plan Parcial Parcela 41. Son Servera.
- 8.- Denuncias de mora.
- 9.- Obras en Suelo no Urbanizable.
- 10.- Solicitud informe explotación cantera Ses Vinyes . Calviá.
- 11.- Informe sobre D.S.U. Marratxí.
- 12.- Complimentación prescripciones Plan Parcial Sector II Colonia Sant Jordi. Ses Salines.
- 13.- Ruegos y Preguntas.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

amm/

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

-SECCION INSULAR DE MALLORCA-

(Sesión 12-2-1.986)

ASISTENTES AL ACTO:

- D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López-Pinto. Presidente.
- D. Andrés Parietti Lliteras, Vice-Director.
- D. Bernardo Deyá Palmer, Persona re conocida competencia.
- D. Bartolomé Capó Riera, Rpte. del Ministerio de Defensa.
- D. Antonio Rosselló Mestre, Rpte. / del Colegio de Notarios.
- D. Carlos de la Calleja Aguiló, Rpte. de la Comunidad Autónoma.
- D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la Comunidad Autónoma.
- D. Nicolás Dameto Squella, Rpte. de la Comunidad Autónoma.
- D. Juan Morey Pizá, Rpte. del Colegio de Arquitectos.
- D. Juan Torres Llodrá, Rpte. del Ser vicio de Carreteras.
- D. Lorenzo Moyá Brusotto, Rpte. del Colegio de Aparejadores.
- D. Carlos Forteza Steegmann, Rpte. del Servicio de Obras Hidráulicas.
- D. Francisco-J. Parada Vázquez, Rpte. de la Cámara de la Propiedad Urbana.
- D. Bartolomé Calafat Rotger, Rpte. del Colegio de Ingenieros de Caminos.
- D. Antonio Verger Ripoll, Rpte. del Colegio de Ingenieros Industriales.

En la Ciudad de Palma de Mallorca, y en la Sala de Juntas de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, siendo las diez horas del día 12 / de febrero de 1.986, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Co misión Provincial de Urbanismo de Balea-- res, Sección Insular de Mallorca, presidi da por su titular D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López-Pinto, Director General de Urbanismo y Vivienda, con la asistencia / de los señores al margen relacionados. --

Asiste también, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, Técnico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. -----

I.- APROBACION ACTA SESION ANTERIOR DE 27 DE ENERO DE 1.986.

En uso de la palabra, D. Gabriel Ramis de Ayreflor, quiere hacer constar / en Acta su desacuerdo con la propuesta re cogida en el acta anterior, referente al expediente de solicitud de declaración de instalación de interés social de una nave industrial destinada a Marroquinería, en suelo no urbanizable del término de Campa net, y en la que se dice que se propone / denegar su autorización en base a que no posee interés social por quedar situado / en Paisaje Protegido en el Plan Provin-- cial. Continúa diciendo, que esta propues

D. Matín Vila Jaume, Técnico del Consell Insular de Mallorca.

D. Valentín Sorribas Subirá, Técnico del Consell Insular de Mallorca.

D. José-Maria Perales Madueño, Secretario.

ta no es correcta, ya que la Ponencia Técnica propuso denegarla porque a la / vista de las Industrias ya existentes, en caso de que ésta se autorizara, // ello provocaría la formación de un núcleo de población, siendo éste el motivo de la denegación y no el que se ubicara en terrenos calificados de Paisaje Protegido. -----

Concedida la palabra al Secretario, éste manifiesta que, ciertamente, en el debate del estudio del mencionado expediente, la Ponencia Técnica habló de la existencia de otras Industrias allí enclavadas, pero que en el momento de adoptar la definitiva propuesta de acuerdo, el hecho de estar situados estos terrenos en Paisaje Protegido, tenía una mayor consistencia jurídica y, por lo tanto, una mayor defensa en caso de que fuese recurrido en alzada, ya que el Plan Provincial en su artículo 74.2.3 apartado f), prohíbe expresamente / este tipo de instalaciones en Paisaje Protegido, y la Ponencia Técnica era concedora de tal calificación de estos terrenos, ya que se / menciona en el informe técnico, que hizo suyo este Organismo, previa lectura ante todos los asistentes. -----

Tras una breve discusión, se da por incompleta la propuesta / recogida, y se acuerda añadir la addenda de la formación de núcleo / de población, quedando la propuesta como sigue: Denegar la autorización, por estar ubicada en zona de Paisaje Protegido y producirse núcleo de población, no siendo posible por ello, la declaración de instalaciones de interés social. -----

Finalmente se aprueba el Acta con ese añadido. -----

2.- ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE FELANITX.

Con la incorporación a la reunión de los señores, D. Félix Gili Juan, Arquitecto redactor del P.G.O.; D. Guillermo Caldentey Roselló, Aparejador del Ayuntamiento de Felanitx; D. Antonio Miquel Alzamora, Ingeniero de Caminos; y D. Guillermo Juan Burguera, Secretario del Ayuntamiento; se inicia el estudio del presente expediente. -----

En primer lugar, el Sr. Gili Juan, expone los motivos que inspiraron al Ayuntamiento en la formulación de este Plan General. El Sr. Juan Burguera, Secretario del Ayuntamiento, añade, que la Corporación municipal se vió obligada a la redacción de un Plan General, por imposición expresa de la Comunidad Autónoma. -----

Ante esta afirmación, el Sr. Ramis de Ayreflor le contesta // que no fué una decisión arbitraria de la Comunidad Autónoma, sino que se debió a que éste era el único instrumento que se podía tramitar y ello por imposición legal al no haber entrado aún en vigor el Real Decreto-Ley 16/81, que posibilita la adaptación de Planes Generales a / la Ley del 75, a través de NN.SS.. -----

Seguidamente el Sr. Mora Gornals, expone las deficiencias en contradas por los Servicios Técnicos, y que se reflejan en el informe que a continuación se transcribe: -----

PLAN GENERAL DE FELANITX.

El Plan General se aprobó el 6 de octubre de 1969 y ahora se tramita la Revisión y Adaptación del mismo a la Ley del Suelo 75.=

1.- Documentación: La documentación se ajusta básicamente a las previsiones de los arts. 38 y 42 del Reglamento de Planeamiento, pero falta la firma de los autores = 2.- Tramitación: Se ha hecho de acuerdo con la ley del Suelo.= 3.- Justificación de la conveniencia de la revisión: Se basa en los desfases entre las previsiones del planeamiento anterior y la realidad existente.= 4.- Elección del modelo: Se comparan el modelo del Plan anterior con el del Avance y el que se propone como ordenación definitiva, adoptándose este último una vez ponderados los tres.= 5.- Circunstancias que determinan la revisión anticipada del plan: Para el suelo urbano que denomina por consolidación (S.U.C), si a los 6 años no se han presentado los proyectos de dotación de servicios dice que se procederá a la descalificación automática sin indemnización, haciéndose por polígonos independientes. Estos S.T. deben decir que de acuerdo al art. 78 de la Ley del Suelo, si un suelo cumple las condiciones del Suelo Urbano y como tal se incluye no puede ser desclasificado porque lógicamente no deja de cumplir el art. 78 de la Ley del Suelo tal como el propio Plan General admite al ponerlo como Suelo Urbano.= En el Suelo Urbanizable Programado se ponen condiciones confusas ya que habla de que se presenten en el 1º cuatrienio los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes a esa clase de suelo, cuando a los 6 años no se hayan ejecutado los Proyectos de Urbanización del 30% de esa clase de suelo y a los 6 años no se hayan presentado los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización del 80% de ese suelo y luego dice que todos estos márgenes se entienden aplicados a cada polígono independientemente. Ello no es posible ya que un Plan Parcial comprende todo un polígono.= En suelo no urbanizable Agrícola-ganadero cuando se hayan concedido 500 viviendas y en forestal 250, a partir de la aprobación del Plan General.= Estos S.T. no entienden en que sentido se procederá a la revisión del Plan General cuando se alcancen estos límites en Suelo No Urbanizable.= En todos los casos se procederá a la revisión automática con desclasificación sin indemnización. Estos S.T. deben matizar que la revisión debe tramitarse igual que la actual, y que si hay o no indemnización lo establecen los tribunales en caso de litigio.= 6.- Clasificación del suelo: Se hace según los tres tipos previstos en la Ley del Suelo, expresándose las superficies asignadas a cada uno correspondiendo 369 Has. al Suelo Urbano, 453 Has. al Suelo Urbanizable Programado, 20 Has. al Suelo Urbanizable No Programado y 16,108 Has al Suelo No Urbanizable. Estando destinadas 783 Has. a uso residencial, 39 a uso industrial y 21 a actividades complementarias.= En relación al Plan General anterior se ha pasado de 878 Has de Suelo Urbano más Reserva Urbana y 76 Has. de Rústico Turístico a 822 Has. de Suelo Urbano más Suelo Urbanizable Programado, es decir se reduce un 14% la superficie urbanizable.= La asignación de suelo a cada tipo se basa en los criterios fijados por el Ayuntamiento cuyo punto 4º de los Principios Generales dice textualmente según la Memoria "Aplicación de los 2/3 al perímetro del Suelo Urbano actual". Con lo que parece que se dice que se ampliará el Suelo Urbano un 50% del actual con lo que resultará que la ampliación será 1/3 del total.= Este criterio para delimitar el Suelo Urbano no es aceptable ya que según el art. 20-4

del Reglamento de Planeamiento debe hacerse la clasificación del suelo en función de las previsiones de asentamiento de población, actividades y servicio, y al detallar el suelo por consolidación dice que es aquel que, aún careciendo de alguno de los servicios, --lo que indica que no se puede añadir zonas extensas que estén vírgenes de infraestructura.= Por lo que se refiere en general al Suelo Urbanizable se dice que no se quiere crear inseguridad jurídica ni cuestionar los derechos adquiridos por los particulares y que se pondrá a disposición de la iniciativa privada suelo para evitar la escasez del mismo y en consecuencia su encarecimiento.= Estos criterios son muy válidos a juicio de estos S.T. lo que se nota a faltar es la justificación concreta de la superficie de suelo asignada, a partir del incremento de población, nº licencias (415 desde 1979 a 1982 y 80 en 1983 para unas (1.360 plaz) etc.), ya que según el cuadro 7.2 la población total en 1981 era de 12.592 hab., con un ligero descenso desde 1970 en que era de 12.976 y no se hace una correlación entre aumento de suelo urbano para 1ª residencia y la evaluación de esa población. En cuanto a la 2ª residencia turística se señala que el nº de plazas existentes es de 8.237 entre hoteles, apartamentos, ciudad de vacaciones y chalets y que la previsión de la oferta en 1985 es de 13.000 plazas, por tanto falta completar esos datos y confrontarlos con las posibilidades permitidas por el plan.= En el resumen de población tope se estiman aproximadamente 41.000 hab. en Suelo Urbano y 43.000 en Suelo Urbanizable Programado y 1.600 en Suelo Urbanizable No Programado. Se dice que estas previsiones pueden tener desviaciones importantes a la baja ya que se ha aumentado considerablemente el Suelo Urbanizable Programado respecto al del Avance debido a los Convenios y las directrices del Ayuntamiento, con el fin de dar pluralidad de opciones que abaraten el suelo. Y que por otra parte debe tenerse en cuenta las familias con dos viviendas, que aumentan las viviendas sin aumentar la población.= Al respecto debe señalarse que según la Comisión Provincial de Urbanismo el no estar recogidos los Convenios en la Ley del Suelo deben suprimirse de cualquier plan. Y por lo que se refiere a la 2ª residencia se nota a faltar algún dato para hacer una estimación de su cuantificación, lo mismo que las necesidades de suelo industrial o de servicios que justifiquen el suelo asignado a este uso.= 7.- Estructura General: Este apartado está confuso en el Plan General, ya que falta como tal en la Memoria y lo mismo en los planos de acuerdo a lo previsto en los art. 39.2 y 25.2 del Reglamento de Planeamiento. Es decir tanto en la Memoria como en el plano de Estructura General deben definirse detalladamente todos los Sistemas Generales, que si se han relacionado en el Programa de Actuación y en parte en los planos 1-2, 1-3 y 1-4, debiendo indicarse además los usos globales de cada zona y su intensidad.= En cuanto el Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.) debe tener una proporción de Parques Urbanos públicos no inferior a 5m²/hab., y al igual que el Sistema General de equipamiento comunitarios (S.G.E.C.) se fijará en función de las necesidades de la población a que han de servir (art. 25.3 Reglamento de Planeamiento). Finalmente según el mismo artículo debe quedar garantizado en el Plan General la obtención del S.G.E.L. y S.G.E.C.= Por lo que se refiere al S.G.C. la vía de cintura de Felanitx parece que atraviesa una zona con dificultades topográficas que pueden impedir su ejecución, para el resto de carreteras se han previsto franjas de reserva de 50 y 60 m. En cuanto al agua potable se relacionan los pozos previstos, con su

caudal y ubicación, así como se comentan las reservas existentes que son más que suficientes para la población máxima. Estos S.T. notan a faltar un informe de la Consellería de Industria sobre el tema, lo mismo que sobre las redes eléctricas.= En cuanto a depuradoras se prevén para todos los núcleos importantes, salvo para los polígonos industriales.= También se detecta la falta de un estudio del puerto como integrante del Sistema General de Comunicaciones.= 9.- SUELO URBANO (S.U.): En el Plan General se incluyen tres tipos de Suelo Urbano, el que denomina suelo consolidado que considera totalmente edificado, el suelo urbano por consolidación (S.U.C) aquel que está en parte edificado o sin edificar y que se añade en virtud del art. 78 de la Ley del Suelo y el Suelo Urbano por tener Servicios (S.U.S.) que cuenta con servicios. De acuerdo con la Ley del Suelo debe llamarse Suelo Urbano a todo aquel que cumpla alguna de las 2 condiciones de dicho artículo y no incluir zonas que no tengan servicios ni estén edificados aunque en la práctica la gran dificultad reside en trazar el límite de la zona donde se calcula la consolidación ya que siempre está influida por la opinión del planificador.= Dejando aparte los conceptos, la delimitación que se ha hecho básicamente es aceptable, pero para seguir el criterio de la C.P.U. lo que debe indicarse gráficamente es el suelo que está consolidado por la edificación y el que está dotado de infraestructura y en base a estos datos delimitar el Suelo Urbano (sin adjetivos) de manera que cumpla alguna de las condiciones del art. 78 de la Ley del Suelo.= Respecto el suelo se denomina Suelo Urbano por tener Servicios se observa que en los planos en que grafía las redes en algunos casos se les ponen redes de nueva creación con lo que, en ese caso no pueden ser Suelo Urbano.= Finalmente debe destacarse que según el art. 21 del Reglamento de Planeamiento el Plan General debe prevér las acciones precisas PERI o acciones concretas para conseguir la dotación de todos los servicios previstos en el Suelo Urbano que no los tenga. Objetivo fundamental del Plan General de Ordenación y que a la vez sirve de freno a una delimitación excesiva de Suelo Urbano.= Los usos pormenorizados, en lugar de definirse en un plano de zonificación, se les llama usos globales, lo cual puede provocar confusión. Además hay planos con tramas que no se indica lo que son y que por lo tanto deben eliminarse.= Lo que deben destacar estos S.T. es la ausencia de zona de Casco Antiguo, sobre todo en el núcleo de Felanitx, cuando según la definición del Plan Provincial es evidente que lo hay. Así como la sustitución de la zona intensiva en Porto Colom por un casco antiguo especial que se adapte más a la realidad.= Debe aportarse justificación de las dotaciones establecidas en Suelo Urbano en función de las carencias detectadas en la información art. 29.1.d. del Reglamento de Planeamiento, señalando el carácter público o privado de las zonas deportivas, de recreo y expansión, y expresar el uso concreto en cada equipamiento, ya que estos S.T. no pueden comprobar si se subsanan los déficit. Para todas las calles que se modifican o crean debe señalar las alineaciones y rasantes lo cual se hace pero de forma incompleta. Debe hacer previsión de aparcamientos públicos en relación con el transporte público y demás condicionantes urbanísticos.= La reglamentación detallada de usos, volúmenes, condiciones higiénicas y características estéticas se aporta, pero las

primeras sólo figuran en un cuadro resumen.= Las características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, se aportan con suficiente detalle, pero la de energía eléctrica sólo incluye la Alta Tensión faltando el alumbrado y Baja Tensión.= En cuanto a los polígonos señalados en Suelo Urbano debe explicitarse si se trata de polígonos de actuación, cumpliendo los requisitos del art. 117 de la Ley del Suelo, en cuyo caso debe establecerse para cada uno el sistema de actuación previsto y tener en cuenta que dicha delimitación implica suspensión de licencias, cuando la reparcelación o compensación entre propietarios sea necesaria, así como el comienzo de los plazos previstos en el Reglamento de Gestión, etc.= Estos S.T. creen que es más operativo para el Ayuntamiento la delimitación de Unidades de Actuación en el momento en que se vayan a llevar a cabo.=

10.- Suelo Urbanizable Programado (S.U.P.).: Según el Reglamento de Planeamiento el Suelo Urbanizable Programado es aquel suelo necesario para nuevos asentamientos de población y actividades y el establecimiento de aquellos Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de estos nuevos asentamientos (art. 23.1 Reglamento de Planeamiento) y (30.e Reglamento de Planeamiento).= Falta, como ya se ha dicho la definición clara de los Sistemas Generales en que se apoya el Suelo Urbanizable Programado y ello en base a que se defina la obtención de cada uno de ellos por el mecanismo del exceso de aprovechamiento medio.= Para la fijación del Aprovechamiento Medio, debe dividirse el Suelo Urbanizable Programado en sectores que constituyan unidades geográficas y urbanísticas, es decir su perímetro estará delimitado por planeamiento existente, Sistema General, espacios libres de Plan General o por elementos naturales tal como prevé el art. 32 del Reglamento de Planeamiento.= A cada sector debe asignarse un coeficiente de sector según su situación respecto a Sistema General, características del suelo, costo de urbanización, etc., según el art. 31.2 del Reglamento de Planeamiento.= En este momento hay que señalar que lo que el Plan General llama polígono según la Ley del Suelo debe llamarse sector que es la unidad de planeamiento que debe desarrollarse mediante un plan parcial que puede desarrollarse en varios polígonos art. 32 Reglamento de Planeamiento. Una vez establecido esto, resulta que el Plan General considera como sector a todos los polígonos de Felanitx y les asigna un mismo coeficiente, lo cual en principio no es aceptable, sino que debe asignarse a cada sector que el plan denomina polígono, (nombre que debería cambiarse para evitar confusiones), en función de las características señaladas en el art. 31.2 del Reglamento de Planeamiento.= El segundo coeficiente a fijar es el de zona que según el art. 31.1 expresa el valor que el Plan General atribuye a cada uso con relación a los demás y sin embargo se asignan coeficientes distintos a la zona extensiva, y también a zonas que se denominan 1ª línea, 2ª línea, cuando esto debe incluirse en el coeficiente de sector.= Por tanto deben revisarse los coeficientes de sector y zona y fijarlos de acuerdo con el art. 31 del Reglamento de Planeamiento.= Debe establecerse cuales son los sectores con exceso de Aprovechamiento Medio donde se compensarán los propietarios de Sistema General en Suelo Urbanizable Programado art. 46.2 del Reglamento de Gestión. La forma en que se define el Aprovechamiento Global de cada sector, análoga a como lo hace el Plan Provincial es excesivamente detallada a nivel de Plan Parcial, en lugar de dar unos límites máximos de los parámetros más importantes.=

11.- Suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P.).: Se dice que la única zona prevista está en Sa

Punta en virtud de convenio. Ya se ha dicho que ello no es admisible, como justificación de la clasificación del suelo.= Por otra parte deben incluirse las determinaciones del art. 34 del Reglamento de Planeamiento respecto a usos incompatibles, y características que deben reunir las actuaciones en este tipo de suelo.= 12.- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).: La delimitación de áreas de protección especial según el (art. 36 Reglamento de Planeamiento), debe respetar las determinaciones del Plan Provincial, que comprenden la serranía de San Salvador como paraje Preservado (P.P.) y Santueri como Elemento Paisajístico Singular (E.P.S.).= En el Plan General se recogen básicamente el Paraje Preservado como forestal preservado y el Elemento Paisajístico Singular como tal, además el Puig de San Salvador y el de S'Investida se ponen como Elemento Paisajístico Especial (E.P.E.) con un grado de protección superior al del Plan Provincial.= La definición del núcleo de población en base a condiciones objetivas según el art. 36.c del Reglamento de Planeamiento se define únicamente en la Memoria, cuando debe hacerse en las Normas Urbanísticas y se refiere únicamente a parcelas mínimas con una superficie distinta para cada zona, cuando el establecer una superficie mínima para cada zona es fijar su grado de protección y el núcleo de población según criterio de la C.P.U., debe ser de carácter objetivo independiente de la zona.= La parcela mínima edificable se ha establecido en función de la segregación de la parcela:

	AGRICOLA GANADERO	REGADIO	FORESTAL
ANTES 1.958	7.000	7.000	7.000
ANTES P.G.	15.000	15.000	15.000
DESPUES P.G.	25.000	20.000	30.000

exigiéndose 100.000 m². para edificar en forestal preservado.= Estos S.T. estiman que según la Ley del Suelo no es admisible la vivienda agrupada (que no se define), permitida en las parcelas mayores en secano y regadío, así como en la forestal preservada donde además se permite un parador (que tampoco se define). Según el Plan Provincial en ésta última zona para edificar es preceptivo informes favorable del Consell Insular, C.P.U., Bellas Artes y Consellería Agricultura.= Estos S.T. estiman debería completarse la normativa con la de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con el destino de la finca, que según el art. 85 de la Ley del Suelo no precisan autorización de la C.P.U. para su autorización por el Ayuntamiento.= También debe estudiarse la posibilidad de poder explotar alguna cantera en zonas apropiadas, así como zonas adecuadas para instalar algún Camping.= 13.- Régimen jurídico de planes anteriores: Según el art. 19.2 y 3 del Reglamento de Planeamiento el Plan General incorporará, con el grado de precisión que corresponda según el tipo de suelo las determinaciones del planeamiento anterior que se declaren subsistentes y además se establecerá el régimen transitorio aplicable tanto para planes aprobados anteriormente como para edificación existente.= Por tanto respecto a planes parciales anteriores debe decirse cuales se declaran subsistentes y para aquellos que deban modificarse o revisarse para adaptarse el nuevo Plan

General establecer un régimen transitorio. Para los que se incluyan en Suelo Urbano por reunir las condiciones del art. 78 de la Ley del Suelo, el Plan General o debe recoger su normativa o modificarla directamente mediante la contenida en las Normas Urbanísticas.= Si como parece se obliga a los planes parciales aprobados a recoger la protección de la costa que se incorpora al Plan General debe establecer un plazo para ello.= Finalmente, para los Planes Parciales que se dejen en Suelo Urbanizable Programado, debe fijarse su aprovechamiento, y dejarlos aparte del mecanismo de Aprovechamiento Medio, si la C.P.U. lo estima conveniente.= En cuanto a la edificación existente se ha previsto un régimen transitorio que permita ciertas modificaciones en aquellos edificios que aunque no estén dentro de las Normas Urbanísticas no ocupen espacios libres, Sistema General, etc., a los que se les aplica el art. 60 de la Ley del Suelo sobre edificios fuera de ordenación.=

14.- Normas Urbanísticas (N.U.).: Las normas de volumen, ocupación, parcelación, etc., se dan en cuadros, siguiendo el modelo del Plan Provincial, de los que se destacan los siguientes puntos: para una zona industrial de Felanitx no se da parámetro alguno, y en su lugar se dice que no se modifica la preexistencia de las instalaciones de la cooperativa, lo cual no es posible de acuerdo con el art. 29.1.h del Reglamento de Planeamiento, aunque si se quieren respetar las instalaciones actuales se pueden poner en régimen transitorio.= Para el polígono de actividades complementarias se aumenta la edificabilidad y la altura respecto al Plan Provincial sin justificación y se permite un máximo de un 30% destinado a viviendas, cuando lo lógico es permitir una vivienda para el guarda.= Se obliga a hacer chaflán en las esquinas y no se dice el tamaño mínimo.= En zona intensiva se permite la parcela mínima de 200 m². correspondiente a intensiva baja del Plan Provincial y se permiten edificabilidades netas, ocupaciones y alturas mayores sin justificación.= Además se establecen porcentajes máximos de solares respecto a la superficie ordenada, mayores que las del Plan Provincial. Estos S.T. estiman que debido a la existencia de dotaciones mínimas, es mucho mejor suprimir el máximo de solares.= -La edificabilidad de la E.400 es mayor que la permitida por el Plan Provincial.= -Se permiten hoteles en parcelas de 800 y 1.000 m² inferiores a las mínimas del Plan Provincial. -En Suelo No Urbanizable, las fechas de referencia deben concretarse, lo demás se ha comentado anteriormente.= -En parques urbanos se dice que se admiten aquellas concesiones que otorgue el Ayuntamiento. Ello no puede implicar autorizar edificación alguna, sin parámetros que la limiten.= -Para la zona portuaria se habla de un Plan Especial sin que el Plan General establezca los parámetros globales máximos y sus características fundamentales.= En el resto de las Normas Urbanísticas se ha observado lo siguiente: Art. 29. Condiciones de solar. Admite excepciones con fosa séptica y algibe reguladas en el art. 67 cuando la red general está a menos de 60 m. de la parcela, se obliga a la conexión, si está a 60 o más metros de distancia se admite el algibe, pero solo se podrá construir una vivienda unifamiliar si las Normas Urbanísticas lo permiten en la zona y además cuando se haga la red frente a la parcela será obligatoria la conexión. Lo equivalente con la fosa séptica se hace para las aguas fecales. En cuanto a pavimentación de calzada no se admite la edificación para parcelas a más de 60 m. alejados del vial pavimentado. Y para alumbrado público y energía eléctrica se permite la vivienda familiar, debiendo alumbrar su fachada conectada provisionalmente a su contador.= Estos S.T. estiman

que deberían exigirse para la fosa séptica garantías de no contaminación.= Art. 43. Se establece que todos los Planes Parciales deben dejar una franja de 50 m. como zona verde pública, pero se exceptúan dos casos, uno porque se está tramitando y otro por su situación. Estos S.T. no ven clara la justificación por lo que pudiera estarse en caso de reserva de dispensación.= Además este artículo atribuye carácter normativo a unas cartas del Director General de Puertos y Costas al Alcalde, lo que por su extensión y referencia a otros Organismos, estos S.T., estiman produce confusión.= Art. 48. Debe definir los tipos de industria y tipos de emplazamiento que figuran en los Cuadros de Normas Urbanísticas.= Art. 49. Debe definir los tipos de usos colectivos que figuran en las Normas Urbanísticas.= Art: 77. Se dice que los viales que enlazan los distintos núcleos urbanos se diseñan a título indicativo y que la realización de los mismos será a cargo de las distintas promociones. Ello no es posible, ya que estos viales son Sistemas Generales de Comunicaciones y deben definirse con previsión suficiente para permitir su desarrollo en Plan Parcial o Plan Especial (art. 25.2 Reglamento de Planeamiento).= art. 78. Si en Suelo Urbano se delimita un polígono de actuación, la ejecución es mediante proyecto de compensación o reparcelación y proyecto de urbanización ya que el art. solo cita Plan Especial o proyectos de dotación de servicios.= c) la desclasificación automática no es posible sin modificar el Plan General.= Art. 79. Debe suprimir los convenios.= Estos S.T. observan que se pone como norma a todos los Planes Parciales la obligatoriedad de los propietarios de conservar la urbanización.= Norma Transitoria 2ª. Se incluye en Régimen transitorio las edificaciones destinadas a usos públicos, privados e industriales en Suelo No Urbanizable, permitiendo ampliarlos según los límites de las Normas Urbanísticas, para las respectivas clases de suelo. No es admisible que puedan hacer en Suelo No Urbanizable lo mismo que si estuviera en Suelo Urbano.= 15.- Programa de Actuación: Art. 41.1. No puede basarse la estrategia del Plan General en los Convenios.= Art. 41.2. Al no estar claramente definidos los Sistemas Generales y de obtención de los que están en Suelo Urbanizable Programado mediante el exceso de aprovechamiento medio (A.M.), no se puede informar.= Además debe diferenciarse la obtención del suelo de la ejecución de la obra ya que pueden corresponder a Agentes distintos.= Art. 41.3. En cuanto al Suelo Urbanizable Programado se distribuye un 50% de los sectores de cada núcleo en cada cuatrienio y lo que debe decir para cada sector en que cuatrienio debe ejecutarse, siendo ello necesario además para hacer el cómputo del Aprovechamiento medio por cada cuatrienio.= Art. 41.4. Según el cuadro se programan inversiones, pero no las actuaciones que es lo previsto en el Reglamento de Planeamiento. Esta observación vale para todo el Programa ya que se presenta resumido en un cuadro idéntico al Estudio Económico Financiero en el que lo que se programa son las inversiones sin especificar las actuaciones a que corresponde cada una.= 16.- Estudio Económico Financiero: Se presenta en cuadro resumen distribuyendo las inversiones entre dos cuatrienios y a la vez entre los urbanizadores con 2.397 millones (M) 57'80%; Ayuntamiento 697 Millones 16'80%, Comunidad Autónoma 652 Millones, 15,7% y Estado 403 Millones, 9'7% sumando en total 4.150 millones de los que se gastan 2.268 Millones en el 1er. cuatrienio y 1.881 Millones en el 2º. Se nota a faltar por una parte comparación de la previsión de

inversión municipal con su capacidad económica deducida de los presupuestos. Por otra parte la solicitud, al menos, de los programas previstos al Estado y Comunidad Autónoma, en vez de decir ya de entrada que estos gastos son propuestas que hace el Ayuntamiento.= Art. 42.1. No es posible evaluar el coste de la ejecución de Sistema General si no están completamente definidos.= Art. 42.2. Para el Suelo Urbano se aporta una valoración de implantación de servicios mezclada con evaluación de Sistema General de infraestructura.= Finalmente se aporta un cuadro en el que se calcula el valor del suelo obtenido por cesión de Aprovechamiento Medio y se calcula de forma global para todo el Suelo Urbanizable Programado estimando que el porcentaje de solares es el 60%, y una vez calculado, sobre él calcula el 10% que valora a 2.000 ptas/m². Estos no es correcto, debe calcularse para cada sector descontando las zonas sin aprovechamiento, y tener en cuenta que la cesión en cada sector será del 10% del Aprovechamiento Medio del cuatrienio a que el sector esté asignado (art. 84.2.b Ley del Suelo), ya que los sectores que tienen exceso de aprovechamiento, éste se debe destinar a los propietarios de Sistema General en Suelo Urbanizable Programado y a gestionar los sectores deficitarios respecto al Aprovechamiento Medio del cuatrienio.= 17.- Informes: Defensa: Favorable con condiciones para la venta y edificación de parcelas.= Consell Insular: Se considera favorable por no haberse emitido en el plazo de dos meses.= Comisión Patrimonio Histórico-Artístico: Favorable por no emitirse en plazo de 2 meses.18.- Alegaciones: En la exposición pública del año 1984 se presentaron 622 alegaciones, habiendo sido aceptadas por el Ayuntamiento una parte importante de las mismas, que puede estimarse en un 60-70%. Algunas de las cuales estos S.T. no ven justificadas el cambio de criterio al aceptar peticiones de tipo particular en cuanto a inclusión a Suelo Urbano, en Suelo industrial, cambiar parámetros urbanísticos, etc.= Algunas aportan como motivación un Convenio suscrito con el Ayuntamiento.= Entre las de carácter general destacan las siguientes: CAEB: Estima que no debe eliminarse el Suelo Urbanizable No Programado, que el Suelo Urbano es insuficiente, que se deja gran nº edificaciones fuera de ordenación, falta terreno industrial junto al puerto en Porto Colom. Se estima en parte.= Otras solicitan terrenos para ampliar la escuela de Porto Colom. Se estima.= Varias iguales alegan un desconocimiento del término municipal, que se cambian zonas intensivas a extensivas, Suelo no Urbanizable a Suelo Urbano, la normativa no se adopta a casos concretos, hay errores en planos, deja fuera de ordenación gran cantidad de edificios y es inviable económicamente. Se estima en parte.= Gran cantidad solicitan se modifique el trazado del acceso del Faro de Porto Colom a la urbanización Sa Punta. Se desestima.= Otro grupo importante solicita el mantenimiento de la plaza en Cas Concos. Se estima.= Cámara de la Propiedad: estima el plan como bueno pero falta estudio para la reducción del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Programado y otro del puerto y sus necesidades.= Colegio Arquitectos: básicamente está recogido en el informe.= 18.- Alegaciones: Presentadas en exposición pública 1985.= 1 y 2.- Raimundo Muelas. Solicita que sus terrenos del polígono 12-2 sean urbanos por tener servicios, y porque diversas modificaciones sobre viales, usos, ocupación, etc. Se Desestima.= 3.- Dña. Catalina Más. Solicita que sus terrenos sean urbanizables porque eran Reserva Urbana en el plan anterior. Se desestima.= 4.- D. Manuel Tejedor. Solicita que dos fincas sean urbanas por estar en calle dotada de servicios. Se

estima.= 5.- Dña. M^a Antonia Bennasar. Solicita que el perímetro de una manzana mantenga el vallado actual. Se desestima.= 6.- D. Javier de la Rosa. Solicita que sus terrenos de Reserva Urbana en el plan anterior no se desclasifiquen la mitad, cuando junto al puerto que se quiere hacer en el Camp Roig dragando el terrenos actual, se ponen 240.000 m2. urbanizables, sin garantías de ejecución del puerto. Se desestima.= 7.- D. Jaime Bennassar y otros. Solicitan que una zona verde pública no invada sus terrenos, según un acuerdo anterior del Ayuntamiento. Se desestima.= 8.- D. Matias Salvá. Solicita que se respeten los usos y edificabilidad previstos en un Plan Parcial anterior aprobado o en caso contrario hace una propuesta. Se estima en parte manteniendo la edificabilidad en la zona deportiva, comercial y cívica.= 9.- D. Sebastián Uguet. Solicita se prolongue una calle para que su parcela tenga acceso viario, tal como figuraba en el Avance. Se desestima.= 10.- D. Buenaventura Ferrer. Idem.= 11.- D. Miguel Monserrat. Solicita que se delimite claramente los terrenos destinados a edificios públicos para no lesionar intereses de particulares. Se desestima.= 12.- D. Miguel Sureda. Solicita se le construya una cisterna nueva en caso de derruir la actual por apertura de calle. Se desestima.= 13.- D. Baltasar Bordoy. Solicita se reduzcan el nº de accesos a Cala Brafia para que su finca no quede dividida en 5 trozos. Se estima.= 14.- Dña. Juana Rosselló. Solicita se cumpla el Convenio suscrito con el Ayuntamiento. Se estima.= 15.- D. Fernando Calderón: Solicita se incluyan en Suelo Urbano unos terrenos. Se desestima.= 16.- D. Manuel Tapias. Idem anterior. Se desestiman.= 17.- D. Miguel Garcia. Idem anterior. Se desestima.= 18.- D. Joaquín Utrilla. Análoga anterior. Se desestima.= 19.- D. Antonio Ramón. Hace alusión a incumplimiento de un Convenio. Se desestima.= 20.- D. Cristóbal Bennasar y otros. Es de carácter general y se refiere a la clasificación del suelo, en concreto el criterio seguido para el Suelo Urbano, que no está de acuerdo a la Ley del Suelo, que faltan dotaciones en este Suelo Urbano que se amplía. El Programa lo considera inconcreto e insuficiente. Las Normas Urbanísticas ponen zona intensiva en núcleos costeros que deberían estudiarse por separado. El Estudio Económico es incompleto con precios bajos y no está documentado. Se desestima.= 21.- D. Miguel Monserrat. Idem anterior.= 22.- Dña. Antonia Obrador. Solicita se suprima uno de los dos viales que afectan a su solar. Se desestima.= 23.- D. Baltasar Binimelis. Solicita se le compense en terrenos los que tiene que ceder para un vial. Se desestima.= 24.- D. Andrés Riera. A.P. Pone objeciones al Suelo Urbano en Felanitx, el pol. IV, debe ser Suelo Urbano por tener servicios y estar consolidado. No está de acuerdo con el Suelo Urbanizable Programado junto al Puig Son Nicolau que debería ser Suelo No Urbanizable porque el crecimiento no será en esa dirección. En Porto Colom se considera que el crecimiento previsto es desorbitado, debiendo reducirse.= -En Felanitx se ponen zonas a proteger que no tienen valor alguno.= -El polígono industrial debe suprimirse porque no cuenta con servicios.= -Hace falta una zona de Servicios Marítimos en Porto Colom.= -La vía de circunvalación es absurda. Se desestima.= 25.- D. Juan Obrador. Solicita se modifique las condiciones de su solar en Felanitx, tal como se alegó en otras exposiciones públicas. Se desestima.= 26.- Dña. Angela Bennasar. Se opone a la vía de circunvalación por considerarla excesiva. Se desestima.= 27.- D. Nicolás Oliver. Se opone al ensanchamiento de la calle, por ser parcial y no estar justificado. Se desestima.= 28.- D.

Joaquín Duarte. Solicita que su solar no sea para equipamiento. Se desestima.= 29.- D. Antonio Grimalt. Solicita que su parcela sea Suelo Urbano en vez de Suelo Urbano por Consolidación. Se desestima.= 30.- Dña. Francisca Picó. Análoga a la nº 25. Se desestima.= 31.- Dña. Catalina Bennasar. Solicita que sus terrenos sean Suelo Urbano en vez de Suelo Urbanizable Programado. Se desestima.= 32.- Dña. María Marimó. Solicita se cumpla una propuesta de Convenio con el Ayuntamiento. Se desestima.= 33.- Colegio Arquitectos. Detecta modificaciones importantes respecto a la Aprobación Inicial. 1. En Felanitx las zonas extensivas periféricas que se incluían en Suelo Urbano ahora son Suelo Urbanizable Programado. En S'Horta zonas que antes eran Suelo Urbano ahora son Suelo No Urbanizable.= 2. El polígono industrial en Suelo Urbanizable Programado cerca de Felanitx, ahora es Suelo No Urbanizable.= 3. Terrenos que antes eran Suelo No Urbanizable, ahora Suelo Urbanizable Programado en Porto Colom y Cala Ferrera y un sector del Interior.= 4. Hay una zona en la parte posterior de Porto Colom que de forestal ha pasado a agrícola ganadera.= Además no considera justificadas la gran extensión de Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbano.= ^{/Se desestima/} 34.- Colegio Ingenieros de Caminos. -Considera el crecimiento desmesurado, comparando la población del término municipal y el nº de licencias concedidas los últimos años. Además resalta que los cálculos de población se hacen a base de 450 m³/vivienda y 3 habitantes/vivienda por lo que la población posible real podría ser bastante mayor.= -No está de acuerdo con el criterio de delimitar Suelo Urbano. Además faltan las alineaciones y rasantes en este tipo de suelo.= -Por lo que respecta a la zona histórico-artística se ha reducido su ámbito desde el Avance, sin justificación.= -El Suelo Urbanizable Programado se considera excesivo, no justificado, y en algunos casos basados en Convenios.= -El Suelo No Urbanizable se permite edificar en parcelas de 20.000 y 30.000 m². que no son suficientes para vivir una familia en secano y forestal. Se permite vivienda agrupada sin definirla.= -La red viaria de circunvalación podría no ser realizable en algún punto por motivos topográficos.= -En la zona portuaria falta la zona de servicios.= -No diferencia espacios libres públicos y privados.= -Faltan zonas para servicios de playas en Cala Marsal.= -La previsión de 4.000 millones parece excesiva.= -Falta prever la gestión.= ^{/Se desestima/} 35.- D. Juan Capó. Solicita un acceso para su parcela en Suelo Urbano. Se estima.= 36.- Concejales de A.P. Es análoga a la nº 24. Se desestima.= **RESUMEN DE DEFICIENCIAS: DOCUMENTACION:** 1.- Falta la firma de los autores.= **MEMORIA JUSTIFICATIVA:** 1.- No se puede desclasificar el Suelo Urbano, ya que el propio Plan General la reconoce tal condición.= 2.- En cuanto al Suelo Urbanizable Programado, los márgenes para la revisión anticipada se deben contabilizar por sectores completos, ya que ésta es la unidad de planeamiento.= 3.- Debe indicarse como se hará la revisión del Plan General, cuando se hayan alcanzado los márgenes de edificación en Suelo No Urbanizable que se expresan.= 4.- La revisión no será automática, debe hacerla el Ayuntamiento y tramitarla y si hay o no indemnización lo decidirán los tribunales.= 5.- Debe aportar la correlación entre crecimiento de población separada en 1ª y 2ª residencia turística, y la actividad industrial con las cantidades de terrenos asignados a cada tipo de suelo.= 6.- Debe eliminar los convenios del Plan General.= **ESTRUCTURA GENERAL:** 1.- Debe aportar un plano de Estructura General donde se detallen todos los Sistemas Generales, indicando cada uno en que tipo de suelo se ubica, así como

los usos globales de cada área y la edificabilidad ^{/global/} en cada una.= 2.- Los Parques Urbanos del Sistema General de Espacios Libres tendrán como mínimo 5 m²/hab.= 3.- Debe prevér la depuración de los polígonos industriales.= 4.- Debe correlacionar el Sistema General de Equipamiento Comunitario con las necesidades expresadas en la información urbanística, y garantizar su obtención así como la del Sistema General de Espacios Libres.= SUELO URBANO: 1.- Debe delimitarse el Suelo Urbano sin adjetivos que cumpla el art. 78 de la Ley del Suelo.= 2.- Debe eliminarse del Suelo Urbano aquellos terrenos que se incluyen por servicios y que según el Plan General les falta alguno.= 3.- Deben preverse las acciones concretas para dotar a todo el Suelo Urbano de los servicios que prevé el Plan General.= 4.- Los usos pormenorizados deben incluirse en el plano denominado zonificación, y para evitar confusión eliminar las tramas de los planos en que no son necesarios y donde además no se indica lo que representan.= 5.- En Felanitx y Porto Colom debe incluirse, si la C.P.U. lo estima necesario, la zona de Casco Antiguo tal como la define el Plan Provincial.= 6.- En Suelo Urbano las dotaciones dispuestas por el Plan General deben correlacionarse con los déficit deducidos de la información urbanística.= 7.- Debe indicarse el carácter público o privado de todos los equipamientos.= 8.- Deben indicarse las alineaciones y las rasantes mediante los puntos más significantes en las calles que se crean o se modifican.= 9.- Faltan los planos de Baja Tensión y alumbrado público, así como definir sus características fundamentales.= SUELO URBANIZABLE: 1.- Debe decirse cuales son los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Programado que se obtendrán por compensación en los sectores con exceso de Aprovechamiento Medio (A.M.), si los hay.= 2.- El Suelo Urbanizable Programado, debe dividirse en sectores, que cumplan las condiciones del art. 32 del Reglamento de Planeamiento y que se desarrollarán cada uno mediante un plan parcial. A cada sector se le asignará un coeficiente que exprese lo indicado en el art. 31.2 del Reglamento de Planeamiento y a cada zona (intensiva, extensiva, industrial) un coeficiente que defina el uso tal como señala dicho artículo.= 3.- Para calcular el Aprovechamiento Medio de cada cuatrienio deben asignarse todos los sectores a algunos de los 2 cuatrienios.= 4.- La normativa que se da para el Suelo Urbanizable Programado es excesiva ya que como el Plan Provincial se definen todos los parámetros a nivel de Plan Parcial, incluso estableciendo el porcentaje máximo de solares. Cuando lo que debe definirse son parámetros globales y los más importantes, altura, ocupación etc..= 5.- Deben definirse los usos incompatibles en Suelo Urbanizable No Programado, así como las características para actuar en ese suelo de acuerdo al art. 34 del Reglamento de Planeamiento .=SUELO NO URBANIZABLE: 1.- La definición de núcleo de población debe ser objetiva e independiente de las distintas zonas del Suelo No Urbanizable.= 2.- Debe suprimir posibilidad de vivienda agrupada en Suelo No Urbanizable, o, si la C.P.U. lo estima posible, debe definirla.= 3.- En forestal preservado no es posible la vivienda agrupada ni un parador. Además para edificar se precisan informes favorables del Consell Insular, C.P.U., Bellas Artes y Consellería de Agricultura.= 4.- Debe completarse la normativa del Suelo No Urbanizable con la de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con el destino de la finca y analizar la posibilidad de explotar canteras.= NORMATIVA: 1.- Debe decirse para cada plan parcial anterior en que tipos de suelo queda,

Si debe modificarse, y se ha incluido en Suelo Urbano, el Plan General debe modificarlo directamente, pero si está en Suelo Urbanizable Programado debe establecer el plazo para la modificación y cuales son las determinaciones que deben cambiarse.= 2.- Los planes parciales aprobados que se dejan en Suelo Urbanizable Programado deben definirse su aprovechamiento y dejarlos fuera del mecanismo del Aprovechamiento Medio.= 3.- Deben definirse los parámetros de todas las zonas incluso la zona industrial de Felanitx.= 4.- Debe establecer el tamaño mínimo de chaflán.= 5.- Deben concretarse las fechas que definen las parcelas mínimas aceptables en Suelo No Urbanizable.= 6.- Cuando se autoriza la edificación con fosa séptica debería hacerse solo para zonas en que se sepa que no se contaminarán acuíferos.= 7.- En parques urbanos se dice que se admiten concesiones sin establecer, usos, parámetros, etc.= 8.- En la zona portuaria se habla de un Plan Especial sin fijar los parámetros globales, ni sus características fundamentales.= 9.- Art. 43. Debe suprimir, si la C.P.U. lo estima, las excepciones de la norma general de proteger la costa con 50 m. de zona libre los polígonos 6 de Porto Colom y 31-2 de Cala Ferrera.= 10.- Art. 43. Debe resumir la normativa de Costas para evitar confusión.= 11.- Art. 48 y 49. Debe incorporar la definición de los tipos de industria y su emplazamiento así como los usos colectivos del Plan Provincial.= 12.- Art. 77. Los viales que conectan núcleos urbanos deben definirse con suficiente precisión para permitir su desarrollo en planes posteriores.= 13.- Art. 78. La ejecución de polígonos de actuación debe hacerse tal como dice el Reglamento de Planeamiento y el Reglamento de Gestión y no sólo mediante un Plan Especial o un proyecto de dotación de servicio.= 14.- Debe suprimir si la C.P.U. lo estima, la obligatoriedad, en todos los Planes Parciales, de que los propietarios conserven la urbanización.= 15.- Norma Transitoria 2. Si se quiere, se puede incluir en Régimen Transitorio, los edificios existentes en Suelo No Urbanizable, pero no autorizar la ampliación porque entonces estarían en igualdad de condiciones que las que están en Suelo Urbano.=

PROGRAMA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: 1.- Debe programarse la obtención de los Sistemas Generales, diferenciando la obtención del suelo de la ejecución, la ejecución de todos los sectores de Suelo Urbanizable Programado en alguno de los dos cuatrienios y todas las acciones para la dotación del Suelo Urbano.= 2.- Debe correlacionar el presupuesto municipal con las inversiones municipales y solicitar al menos las previsiones de inversión a la Comunidad Autónoma y al Estado.= 3.- Debe separar en los Sistemas Generales el coste del suelo de la ejecución y a su vez separarlos de la dotación del Suelo Urbano.= 4.- Debe rectificar el cuadro de cálculo de Aprovechamiento Medio por no estar calculado como prevé el Reglamento de Planeamiento.= 5.- Deben justificarse los cambios de clasificación del suelo entre las 2 exposiciones públicas.

INFORME JURIDICO:

Norma 13ª. En cuanto a la documentación que debe integrar el proyecto básico, se dice que no obstante la regulación que se hace, estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano de ámbito nacional del Colegio Profesional correspondiente.= Al respecto creemos que debería eliminar la expresión "órgano de ámbito nacional", habida cuenta de la naturaleza federada de muchos colegios profesionales.

Norma 15ª. Se dice en la misma que el impago de la licencia implicará la caducidad de la licencia.= La caducidad sólo se produce por la falta o ausencia del ejercicio del derecho, lo cual provoca su deaimiento. No cabe pues hablar de caducidad.= Por otra partè, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aún vigente a pesar de la reciente Ley 7/85, de Bases del Régimen Local, que lo declara provisionalmente subsistente en su Disposición Final 1ª, prevé que queden sin efecto las licencias por incumplimiento de sus condiciones. En ninguna medida ni bajo ningún concepto, se puede asimilar el impago de las Tasas a incumplimiento de una condición de la licencia.= Debe pues eliminarse tal referencia a la caducidad.

Norma 24ª. En la misma se señala que en ausencia del Alcalde la competencia de suspensión de obras corresponde al Teniente de Alcalde delegado de obras, cuando por la legislación local, será al Primer Teniente de Alcalde a quien corresponda emitir tal cometido. Por lo tanto se contraviene la Ley y procede la eliminación de tal precepto."

Llegados al resumen de deficiencias, el Sr. Gili contesta a cada una de ellas exponiendo el criterio del Ayuntamiento. -----

Siendo las 12 horas y antes de entrar a debatir y resolver cada uno de los puntos del Plan General, se retiran de la Sala de Juntas, los representantes del Ayuntamiento de Felanitx. -----

Con referencia a la clasificación del suelo urbano por con solidación (S.U.C.), el Sr. Ramis de Ayreflor manifiesta que el / suelo que se añade debe ser con la finalidad de completar la trama urbana, no para ampliarla. -----

Se presenta la duda de si es necesario la incorporación al expediente, de un informe de la Consellería de Industria relativo a los pozos de agua potable. Se somete a votación, resultando ocho votos en contra, los de los señores Morey, Verger, Mora, Ramis de Ayreflor, Deyá, Moyá, Capó y Rosselló; y seis a favor, / los de los señores De la Calleja, Forteza, Calafat, Dameto, So-- rribas y Parietti. -----

Se acuerda solicitar a la Comisión Provincial de Urbanismo, su criterio sobre la posibilidad de aplicar la Ley de Aguas / aún no aprobada. -----

En uso de la palabra, el Sr. Parietti comunica a los asis tentes que existe un error en cuanto a la titularidad del tramo / de Carretera que enlaza la de Felanitx a Porto Colom con Porto / Cristo, ya que aparece en el Plan General como municipal y en rea lidad es del Consell Insular de Mallorca. Propone su corrección. Igualmente propone se fije una zona de protección de 60 metros / en este tramo. Se aceptan las dos propuestas. -----

Siendo las 14 horas y habiendo finalizado el estudio del suelo urbanizable, el Sr. Presidente suspende la sesión, que ten drá su continuación al día siguiente, 13 de febrero, a las 10 ho ras. -----

Se reanuda la sesión a las 10 horas y treinta minutos del / día 13 de febrero de 1.986, con la asistencia de los siguientes señores: -----

Ramis de Ayreflor y López-Pinto, Parietti Lliteras, De la / Calleja Aguiló, Capó Riera, Rosselló Mestre, Vila Jaume, Morey Pizá, Cifre Díaz-Oyuelos, en sustitución de D. Juan Torres Llodrá, Deyá / Palmer, Sorribas Subirá y Mora Gornals. -----

Se aborda el punto relativo al Suelo Urbanizable, respecto a los polígonos que no se había resuelto el día anterior, y se decide fijar como deficiencia, la necesidad de especificarse con una / trama los polígonos con Plan Parcial aprobado. -----

Continúa la sesión con el estudio del suelo no urbanizable.

Abordado el tema referente a la parcela mínima para construcción de vivienda, el Sr. Deyá, manifiesta que le parece razonable la parcela mínima de 7.000 m2. que propone el Ayuntamiento, anterior a 1.958, considera que debe respetarse la autonomía municipal y no imponerle otras medidas, a la vista de que las propuestas parecen acertadas. -----

Con respecto al tema de Normativa, se abre un amplio debate sobre si son aceptables las fosas sépticas para construcción en suelo urbano, como solución transitoria hasta la puesta en funcionamiento de la red de alcantarillado. -----

Se someten a votación las siguientes propuestas: -----

a) Permitir la vivienda cuando ésta esté situada a más de 60 m. de distancia del servicio correspondiente, teniendo en cuenta que ello será aplicable en Zona Extensiva, en régimen aislado y con parcela de 1.000 m2. En estos casos se deberá determinar la distancia entre las fosas sépticas y algibes a las medianeras, que no será nunca menor de 5 metros; y las separaciones entre algibes y fosas sépticas, y que no será menor de 10 metros. Votación: 3 votos favorables. -----

b) Aceptar la propuesta del Ayuntamiento, solicitando en / cada caso informe favorable de no contaminación de acuíferos, al / Organismo competente. Votación: 3 votos favorables. -----

c) Eliminar la norma que permite construcciones de viviendas con fosas sépticas y algibes. Votación: 5 votos a favor. -----

Finalmente se adoptó la propuesta c). -----

La Ponencia Técnica adopta la siguiente propuesta de acuerdo: -----

SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE FELANITX, debiendose SUBSANAR, en el plazo de SEIS MESES y con nueva exposición pública, las DEFICIENCIAS que a continuación se relacionan:

DOCUMENTACION: 1.- El presente expediente debe venir firmado por sus autores.= 2.- Deben subsanarse los errores de delimitación de polígonos, habidos entre unos cuadros y otros.= MEMORIA JUSTIFICATIVA: 1.- No se puede desclasificar el Suelo Urbano, ya que el propio Plan

General le reconoce tal condición, conforme a criterios objetivos establecidos en el art. 78 de la Ley del Suelo, que en ningún caso pueden tener carácter de discrecionalidad.= 2.- En cuanto al Suelo Urbanizable Programado, los márgenes para la revisión anticipada se deben contabilizar por sectores completos, ya que ésta es la unidad de planeamiento.= 3.- La revisión no será automática, debe hacerla el Ayuntamiento y tramitarla y si hay o no indemnización lo decidirán los tribunales.= 4.- Debe aportar la correlación entre crecimiento de población separada en 1ª y 2ª residencia turística, y la actividad industrial con las cantidades de terrenos asignados a cada tipo de suelo.= 5.- Debe eliminarse el término "convenio" del Plan General.=

ESTRUCTURA GENERAL: 1.- Debe aportar un plano de Estructura General donde se detallen todos los Sistemas Generales, indicando cada uno en que tipo de suelo se ubica, así como los usos globales de cada área y la edificabilidad global en cada una.= 2.- Los Parques Urbanos del Sistema General de Espacios Libres tendrán como mínimo 5 m²/hab.= 3.- Debe prevér la depuración de los polígonos industriales. Debe aportar justificación de la necesidad de emplazar un polígono industrial al Este de Felanitx y Norte de San Salvador, ya que éste puede afectar negativamente en el paisaje, encontrándose excesivamente alejado de los núcleos de población.= 4.- Debe correlacionar el Sistema General de Equipamiento Comunitario con las necesidades expresadas en la información urbanística, y garantizar su obtención así como la del Sistema General de Espacios Libres.= 5.- En el tramo que enlaza la Carretera Felanitx a Porto Colom con Porto Cristo, debe fijarse una zona de protección de 60 metros. Debe corregirse el error material padecido en la titularidad de dicho tramo, por pertenecer al Consell Insular de Mallorca.=

SUELO URBANO: 1.- Debe delimitarse el Suelo Urbano sin adjetivos, de forma que cumpla el art. 78 de la Ley del Suelo. Para completar las tramas urbanas, en cumplimiento del requisito 2/3 de consolidación que exige el art. 78 de la Ley del Suelo, solo se podrán realizar pequeñas ampliaciones.= 2.- Debe eliminarse del Suelo Urbano aquellos terrenos que se incluyen por servicios y que según el Plan General les falta alguno. No se aceptan las fosas sépticas y los algibes como servicios para la clasificación de Suelo Urbano.= 3.- Deben preverse las acciones concretas para dotar a todo el Suelo Urbano de los servicios que prevé el Plan General.= 4.- Los usos pormenorizados deben incluirse en el plano denominado zonificación, y para evitar confusión eliminar las tramas de los planos en que no son necesarios y donde además no se indica lo que representan.= 5.- En Felanitx y Porto Colom debe incluirse la zona de Casco Antiguo tal como la define el Plan Provincial.= 6.- En Suelo Urbano las dotaciones dispuestas por el Plan General deben correlacionarse con los déficit deducidos de la información urbanística.= 7.- Debe indicarse el carácter público o privado de todos los equipamientos.= 8.- Deben indicarse las alineaciones y las rasantes mediante los puntos más significativos en las calles que se crean o se modifican.= 9.- Faltan los planos de Baja Tensión y alumbrado público, así como definir sus características fundamentales.= 10.- Se debe aportar inventario de los edificios a proteger del casco antiguo.=

SUELO URBANIZABLE: 1.- Debe decirse cuales son los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Programado que se obtendrán por compensación en los sectores con exceso de Aprovechamiento Medio (A.M.), si los hay.= 2.- El Suelo Urbanizable Programado, debe dividirse en sectores, que cumplan las condiciones del art. 32 del Reglamento de Planeamiento y que se desarrollarán cada

uno mediante un plan parcial. A cada sector se le asignará un coeficiente que exprese lo indicado en el art. 31.2 del Reglamento de Planeamiento y a cada zona (intensiva, extensiva, industrial) un coeficiente que defina el uso tal como señala dicho artículo.= 3.- Para calcular el Aprovechamiento Medio de cada cuatrienio deben asignarse todos los sectores a algunos de los 2 cuatrienios.= 4.- La normativa que se da para el Suelo Urbanizable Programado es excesiva, ya que se definen todos los parámetros a nivel de Plan Parcial, incluso estableciendo el porcentaje máximo de solares. Cuando lo que debe definirse son parámetros globales y los más importantes, altura, ocupación etc..= 5.- Deben definirse los usos incompatibles en Suelo Urbanizable No Programado, así como las características para actuar en ese suelo de acuerdo al art. 34 del Reglamento de Planeamiento .= 6.- Deben especificarse con una trama, los polígonos con Plan parcial aprobado.= 7.- De acuerdo con el art. 32 del Reglamento de Planeamiento/ no son admisibles, salvo que tengan Plan Parcial aprobado, los siguientes polígonos: De Felanitx, 4.4, 9.2, 2.1, 3, 3.1, 3.2; de Cala Ferrera, 29.1, 29.3, 31.3; de Porto Colom, 1.3, 2.2, 3.2, 11, 12, 12.1, 14.2, 16, 18, 25, 26, 27.1, 17.2, 27.3, 28, 29, 34, 35 y 36, existe un error a subsanar en el punto 7.1; debe eliminarse igualmente, el suelo urbanizable de Ca's / Concos y S'Horta.= SUELO NO URBANIZABLE: 1.La definición de núcleo de // población debe ser objetiva e independiente de las distintas zonas del Suelo No Urbanizable e independiente, también, de las fechas de segregación.= 2.- Debe definir la vivienda agrupada en Suelo No Urbanizable. En ningún caso se podrá sobrepasar el número de dos viviendas y en cuyo caso la superficie de la parcela será el doble del permitido para una sola vivienda.= 3.- En forestal preservado no es posible la vivienda agrupada ni un parador. Además para edificar se precisan informes favorables del Consell Insular, C.P.U., Bellas Artes y Consellería de Agricultura.= 4.- Debe completarse la normativa del Suelo No Urbanizable con la de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con el destino de la finca y analizar la posibilidad de explotar canteras.= NORMATIVA: 1.- Debe decirse para cada plan parcial anterior en qué tipos de suelo queda. Si debe modificarse, y se ha incluido en Suelo Urbano, el Plan General debe modificarlo directamente, pero si está en Suelo Urbanizable Programado debe establecer el plazo para la modificación y cuales son las determinaciones que deben cambiarse.= 2.- Los planes parciales aprobados que se dejan en Suelo Urbanizable Programado deben definirse su aprovechamiento y dejarlos fuera del mecanismo del Aprovechamiento Medio.= 3.- Deben definirse los parámetros de todas las zonas incluso la zona industrial de Felanitx.= 4.- Debe establecer el tamaño mínimo / de chaflán.= 5.- Deben concretarse las fechas que definen las parcelas / mínimas aceptables en Suelo No Urbanizable.= 6.- No se admiten construcciones en suelo urbano, cuando no se disponga de todos los servicios previstos por la Ley, por lo que deberá suprimirse el apartado 3 del artículo 29; deberá suprimirse la posibilidad de edificar sin conectar a la / red el supuesto del caso C) de la página 96 y del caso C) del artículo / 67; debe eliminarse igualmente el apartado 2 del artículo 7 de la Ordenanza que versa sobre uso y alcantarillado sanitario.= 7.-En parques urbanos se dice que se admiten concesiones sin establecer, usos, parámetros, etc.= 8.- En la zona portuaria se habla de un Plan Especial sin fijar los parámetros globales, ni sus características fundamentales.= 9.- Art. 43. Deben justificarse las excepciones de la norma general de proteger la costa con 50 metros de zona libre, en los casos de los polígonos 6 de Porto Colom y 31-2 de Cala Ferrera.= 10.- Art. 43. Debe

resumir la normativa de Costas para evitar confusión.= 11.- Art. 48 y 49. Debe incorporar la definición de los tipos de industria y su emplazamiento así como los usos colectivos del Plan Provincial.= 12.- Art. 77. Los viales que conectan núcleos urbanos deben definirse con suficiente precisión para permitir su desarrollo en planes posteriores.= 13.- Art. 78. La ejecución de polígonos de actuación debe hacerse tal como dice el Reglamento de Planeamiento y el Reglamento de Gestión y no sólo mediante un Plan Especial o un proyecto de dotación de servicio.= 14.- Debe suprimir la obligatoriedad, en todos los Planes Parciales, de que los propietarios conserven la urbanización.= 15.- Norma Transitoria 2. Si se quiere, se puede incluir en Régimen Transitorio, los edificios existentes en Suelo No Urbanizable, pero no autorizar la ampliación porque entonces estarían en igualdad de condiciones que las que están en Suelo Urbano.= PROGRAMA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: 1.- Debe programarse la obtención de los Sistemas Generales, diferenciando la obtención del suelo de la ejecución, la ejecución de todos los sectores de Suelo Urbanizable Programado en alguno de los dos cuatrienios y todas las acciones para la dotación del Suelo Urbano.= 2.- Debe correlacionar el presupuesto municipal con las inversiones municipales y solicitar al menos las previsiones de inversión a la Comunidad Autónoma, al Estado y al Consell Insular de Mallorca.= 3.- Debe separar en los Sistemas Generales el coste del suelo de la ejecución y a su vez separarlos de la dotación del Suelo Urbano.= 4.- Debe rectificar el cuadro de cálculo de Aprovechamiento Medio por no estar calculado como prevé el Reglamento de Planeamiento.= 5.- Deben justificarse los cambios de clasificación del suelo entre las 2 exposiciones públicas.

Se propone igualmente, la aceptación de las deficiencias que se contienen en el dictamen jurídico que a continuación se transcribe: ---

Norma 13ª. En cuanto a la documentación que debe integrar el proyecto básico, se dice que no obstante la regulación que se hace, estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano de ámbito nacional del Colegio Profesional correspondiente.= Al respecto creemos que debería eliminar la expresión "órgano de ámbito nacional", habida cuenta de la naturaleza federada de muchos colegios profesionales.

Norma 15ª. Se dice en la misma que el impago de la licencia implicará la caducidad de la licencia.= La caducidad sólo se produce por la falta o ausencia del ejercicio del derecho, lo cual provoca su decaimiento. No cabe pues hablar de caducidad.= Por otra parte, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aún vigente a pesar de la reciente Ley 7/85, de Bases del Régimen Local, que lo declara provisionalmente subsistente en su Disposición Final 1ª, prevé que queden sin efecto las licencias por incumplimiento de sus condiciones. En ninguna medida ni bajo ningún concepto, se puede asimilar el impago de las Tasas a incumplimiento de una condición de la licencia.= Debe pues eliminarse tal referencia a la caducidad.

Norma 24ª. En la misma se señala que en ausencia del Alcalde la competencia de suspensión de obras corresponde al Teniente de Alcalde delegado de obras, cuando por la legislación local, será al Primer Teniente de Alcalde a quien corresponda emitir tal cometido. Por lo tanto se contraviene la Ley y procede la eliminación de tal precepto.

3.- OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Visto el expediente promovido por D. Juan Font Riutort, en solicitud de construcción de una Residencia de personas de la Tercera // Edad, en suelo no urbanizable, área excedente general en el Plan General de Ordenación del término municipal de Marratxí, remitido a este / Organismo en su consideración de instalación de Interés Social, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios // Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informarlo favorablemente. (Expte. 3070/85). -----

Visto el expediente promovido por D. Jorge Llull Burguera, en / solicitud de construcción de un Campo de Golf y Club Social, en la finca rústica de "Ses Arenas" del término municipal de Campos del Puerto, remitido a este Organismo en su consideración de instalaciones de Interés Social, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión / Provincial de Urbanismo, acuerde informarlo favorablemente, siempre // que se de cumplimiento al informe técnico municipal. (Expte. 2548/85).

Y no habiendo más asuntos a tratar, siendo las catorce horas / del mismo día en que tuvo lugar, el Sr. Presidente levanta la sesión.

DENUNCIAS DE MORA.

A la vista de la denuncia de mora formulada por D. Angel Fernández Gómez, en representación de QUESECO, S.A., en la licencia de / obras para construcción o reforma y ampliación de proyecto de bloque de viviendas, en el Paseo Marítimo, esquina Calvo Sotelo, por el Secretario de la Ponencia Técnica, se da lectura a los informes técnico y jurídico emitidos a la misma del siguiente tenor literal: -----

"Trata el expediente del proyecto de reforma de un edificio de viviendas (V.P.O.) en construcción y con licencia de obras aprobada en su día.= El presente expediente cumple con las Normativas de la Zona F-3 que se remiten al planeamiento existente y con las indicaciones contenidas en el Convenio Urbanístico de fecha 20-12-84, por el que se autoriza la adaptación del proyecto a la topología de viviendas / de protección oficial, redistribuyendo en cada bloque las superficies edificables y el número total de viviendas, que en su conjunto permanecen invariables, según consta en el informe del arquitecto municipal.= El expediente lo remite el Ayuntamiento de Palma, acompañado de un escrito, por el que considera no procede conceder la licencia solicitada en virtud de subrogación por denuncia de mora, por cuanto el Proyecto de Urbanización ha sido aprobado inicialmente en fecha 31-10-85, estando prevista la total ejecución de las obras de urbanización en un plazo no inferior a tres años, no habiéndose constituido por / parte del promotor, la garantía para la realización de las obras de / urbanización, simultánea con las propias de la edificación, conforme prevé el Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 40 y 41.= Por todo lo expuesto se pasa a los Servicios Jurídicos para el correspondiente informe". -----

"A la vista de la denuncia de mora formulada por D. Angel Fernández / Gómez, en representación de QUESECO, S.A., en la licencia de obras / para construcción o reforma y ampliación de proyecto de Bloque de Viviendas, en Paseo Marítimo, esquina Calvo Sotelo, cumple informar lo siguiente: El lugar donde se pretende acometer el proyecto cuya licencia ahora se insta, no dispone de proyecto de urbanización aprobado, / sino tan sólo inicialmente, por un plazo de ejecución de tres años.= Es obvio pues, que a través de los artículos 40 y 41 del Reglamento / de Gestión Urbanística, siempre que el promotor contraiga los compromisos y garantías que ambos preceptos imponen, habrá lugar a la concesión de licencia.= De contrario, el Ayuntamiento en su escrito de remisión del proyecto y demás actuaciones, señala la incompetencia de / este Organismo, o lo que es lo mismo la imposibilidad legal de que la Comisión Provincial se subrogue en la competencia municipal precisamente por ausencia de tales garantías y compromisos.= Pero la tesis / municipal sólo podría ser de recibo si el promotor hubiese sido requerido para la aportación de la referida documentación y hubiese dejado transcurrir el plazo sin proceder según según se le requería. Pero en el expediente no se acredita que se haya procedido a tal trámite, por lo que no se ha producido la caducidad en la instancia del expediente.= Es así entonces, que el transcurso de los dos meses que habilitan para la denuncia de mora, ahh transcurrido sin interrupción alguna, por lo cual la denuncia de mora ha sido formalmente bien deducida.= Ahora, una vez ya subrogada la Comisión Provincial de Urbanismo en la competencia municipal, deberá ésta notificar al promotor, según

prescribe el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, / que el plazo para resolver queda interrumpido durante quince días para subsanación de las deficiencias señaladas.= Ahora bien, si al resolver la C.P.U. ha transcurrido ya el plazo de un mes desde la denuncia de mora (9-12-85), el plazo a conceder será de diez días. La razón responde a que la licencia en principio se hallaría adquirida por silencio positivo, por lo que claramente habría que prescindir de un mecanismo, el del Reglamento de Servicios, previsto para antes del momento de concesión de la licencia". -----

Una vez dada lectura a los citados informes, se inicia un breve debate sobre la posibilidad o no de conceder licencia de obras sin existencia previa de Proyecto de Urbanización aprobado. -----

El Sr. Ramis de Ayreflor, propone lo siguiente: -----

A) A la vista de que no ha sido aprobado el proyecto de Urbanización, no es posible el cumplimiento de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que debería denegarse la licencia. -----

El Sr. Mora Gornals, propone lo siguiente: -----

B) Concesión de licencia, condicionada a que las obras se inicien simultáneamente con la realización de las obras previstas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. -----

Seguidamente se pasa a votación de las dos propuestas, dando un resultado de 7 votos a favor de la primera y 3 votos a favor de la segunda; por lo que la Ponencia Técnica por mayoría, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, denegar la licencia solicitada, por no estar aprobado el Proyecto de Urbanización y / no ser posible el cumplimiento de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. -----

Visto el recurso de reposición presentado por D. Albert Dorsimont, en representación de ALBOSSKADOS, S.A., contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 8-10-85, denegatorio, / previa la denuncia de mora, de la licencia solicitada para construcción de edificio en parcela 148 de la Urbanización Gommar en la Bahía de Pollensa, y visto el informe emitido al mismo por el Jefe de la / Sección Jurídico-Administrativa de Urbanismo de la Consellería de // Obras Públicas y Ordenación del Territorio, que dice lo siguiente: --

"D. Albert Dorsimont, deduce recurso de reposición contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de 8 de octubre de 1.985, que denegaba, previa la denuncia de mora, la licencia solicitada para // construcción de edificio en parcela 148 de la Urbanización Gommar en la Bahía de Pollensa, por no constar en el expediente la modificación del Ayuntamiento, del plano por el que se amplía la parcela de referencia, dándole la superficie que consta en el proyecto.= Plazos.- El acuerdo recurrido fué notificado el 30 de octubre de 1.985, y el recurso fué depositado en el registro de la Consellería el día 28 de / noviembre de 1.985, por lo tanto en legal plazo.= Interesados.- Por / tener el carácter de interesado en el procedimiento, se dió vista // del recurso al Ayuntamiento, el cual hasta la fecha no ha contestado ni formulado alegación alguna.= Fondo del asunto.- El motivo de denegación radicó en la circunstancia de que la parcela prevista en el /

proyecto no coincidía en cuanto a cabida o tamaño con la prevista en el proyecto de parcelación.= El recurrente entiende y aduce que tal circunstancia es intrascendente si entretanto se cumplen con las demás exigencias, eso es uso, volúmen, ocupación, etc..= Entendemos de contrario que la parcelación es un documento aprobado para ser cumplido fiel y exactamente. No valdrá pues que por vía de un acto de / aprobación o concesión de una licencia, se esté modificando semánticamente un proyecto de parcelación, proyecto que requeriría de un 7 acto propio, talvez incluso con audiencia de afectados, interesados o colindantes, etc..= Es irrenunciable pues a nuestro criterio el / preceptivo cumplimiento de la parcelación aprobada ya y máxime si / como en el presente caso la superficie de la parcela señalada en proyecto es superior a la que figura en el plazo de parcelación.= Por 7 lo demás insistir en que al decirse en el acuerdo "... por no constar en el expediente la modificación del plano de parcelación ...", ello no quiere decir que el acuerdo sea ambiguo y que sea suposición de un proyecto de modificación preexistente. Esa es una interpretación excesivamente literal y con un clarísimo interés de parte.= // Conclusión.- Por todo ello entendemos procede la desestimación del recurso objeto de estudio". -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad ha ce suyo el informe jurídico transcrito, y resuelve proponer a la Co misión Provincial de Urbanismo acuerde, desestimar el recurso de re posición objeto de examen. -----

Vistas las denuncias de mora interpuestas por D. Luis Belart Albarni y D. Antonio Llompарт Mateu, en solicitud de concesión de li cencia para construcción de conjunto de viviendas en C/ Andrea Doria esquina C/ Alvaro de Bazán; C/ almirante Bonifaz, Son Armadans y An drea Doria; y C/. Almirante Bonifaz; y Plaza de San Salvador, s/n. / Génova, del término municipal de Palma, previa subrogación en las // competencias municipales, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuel ve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde solicitar del Ayuntamiento de Palma, la fecha de notificación a los interesa dos del acuerdo denegatorio del Ayuntamiento, y en caso de ser poste rior a la fecha de interposición de las presentes denuncias de mora, reiterar del Ayuntamiento la remisión de los expedientes. -----

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la / Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la aprobación, por entender no ha lugar a formación de núcleo de población, de los siguientes ex pedientes: -----

- Promovido por D. Sebastián Verd Crespí, para construcción de / una vivienda unifamiliar en Camp d'en Pizá, del término municipal de Alaró. (Expto. 2784/85). -----

- Promovido por D. Antonio Salom Mateu, para construcción de una vivienda unifamiliar en Polígono 4, parcela 144 del término municipal

- de Alaró. (Expte. 2706/85). -----
- Promovido por D. Jerónimo Ginard Suñer, para construcción de / una vivienda unifamiliar en "Son Meguenet", Polígono 17, parcelas // 243, 244 y 247 del término municipal de Artá. (Expte. 2644/85). ----
 - Promovido por D^a. Enrica-M. Kruip, para construcción de una / vivienda unifamiliar en finca "Sa Duaia", del término municipal de / Artá. (Expte. 2645/85). -----
 - Promovido por D. Juan Marcos Ciudad, para construcción de una vivienda unifamiliar en finca "Sa Duaia", del término municipal de / Artá. (Expte. 2646/85). -----
 - Promovido por D. Gabriel Alcina Sansó, para construcción de / una vivienda unifamiliar en Polígono 14, parcelas 268 y 269, del tér mino municipal de Capdepera. (Expte. 2977/85). -----
 - Promovido por D^a. Maria Jornets Jordá, para construcción de / una vivienda unifamiliar en Polígono 3, finca 138 del términipal de Inca. (Expte. 2751/85). -----
 - Promovido por D. Miguel Cerdá Tugores, para construcción de / una vivienda unifamiliar en Polígono 42, parcela 432, del término mu nicipal de Lluçmajor. (Expte. 2589/85). -----
 - Promovido por D. Miguel Pocoví Juan (G.E.S.A.), para construcción de una planta piloto, aire-propano, para suministrar gas, en zo nas San Agustín, Cala Mayor e Illetas, del término municipal de Pal ma. (Expte. 2642/85). -----
 - Promovido por D. Matías Poblador Pallicer, para construcción de una vivienda unifamiliar en "Pinar de Son Net", parcelas 114 y 115 del término municipal de Puigpunyent. (Expte. 2970/85). -----
 - Promovido por D^a. Angela Fernández Bonilla, para construcción de una vivienda unifamiliar en finca n^a. 875, del término municipal de Santanyí. (Expte. 3004/85). -----
- Expediente promovido por D. Miguel Parets Morro, en solicitud de construcción de un Restaurante-vivienda, en el polígono III, parcela 44-A del término municipal de Marratxí, en su consideración de instalación de Interés Social, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de // Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informarlo / desfavorablemente, proque considera no es el lugar más idóneo para / el emplazamiento de un Restaurante, y no quedar suficientemente jus tificado el Interés Social; la Ponencia Técnica, advierte que el pre sente expediente, ha sido ya resuelto con anterioridad. -----
- Expediente promovido por D. Bartolomé Artigues Coll, en soli citud de construcción de una nave industrial destinada a marroquine-

ría y artículos de piel, en suelo no urbanizable, punto kilométrico 35,9 de la carretera Palma-Alcudia (C-713), sobre las parcelas 91 y 92 del polígono 8 del término municipal de Campanet, en base a su / consideración de instalaciones de interés social, y visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de // Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde denegar la autorización, en base a que no posee interés social, por quedar situado en Paisaje Protegido en el Plan Provincial de Baleares. Y, en caso de que la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde declarar las presentes instalaciones de interés social y autorizarlas, debe solicitar informe de Carreteras. -----

OBRA PROVISIONAL.

Visto el expediente de proyecto de construcción de un Campo de Fútbol, sobre unos terrenos denominados "Torre dels Enegetes", / en suelo no urbanizable del término municipal de Manacor, promovido por el propio Ayuntamiento, y remitido en solicitud de informe de acuerdo con el artº. 58.2 de la Ley del Suelo, por tratarse de instalaciones con carácter provisional, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informarlo favorablemente. -----

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL "SA VINYOLA. CAMPOS DEL PUERTO.

Visto el expediente de Plan Parcial "Sa Vinyola", término municipal de Campos del Puerto, promovido por Hotelera Azur Balear, S. A., en subsanación de deficiencias señaladas por la C.P.U. en fecha 5 de agosto de 1.985, y visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la aprobación definitiva del Plan Parcial "Sa Vinyola" del término municipal de Campos del Puerto. -----

PLAN PARCIAL SECTOR 2, COLONIA DE SANT JORDI. SES SALINES.

D. José Bonilla Villalonga, da lectura al informe técnico, / cuyo tenor literal es el siguiente: -----

1.- TRAMITACION.- El proyecto de referencia fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Ses Salines con fecha 27 de junio de 1985, y expuesto a información pública durante un mes a partir del 20-7-85, período en el que se presentaron 6 alegaciones. El pleno del Ayuntamiento examinó el proyecto nuevamente con fecha 24-10-85 y estimó se debían subsanar una serie de deficiencias (32) como paso previo a la Aprobación provisional.= A la vista de lo anterior, la promotora opta

por formular una nueva redacción del Plan Parcial que fué inicialmente aprobada con fecha 12 de noviembre de 1985 y expuesta a información pública durante 1 mes a partir del 19-11-85, periodo en el que se presentaron 6 alegaciones.= El pleno, en sesión de 10 de enero de 1986 acordó suspender la aprobación provisional del proyecto para que se subsanaran otras 10 deficiencias no sustanciales detectadas. Rectificada la documentación, el proyecto volvió a ser considerado por el Pleno en la sesión de 15 de enero de 1986 dejándolo pendiente de nueva resolución al no obtenerse el quorum legal requerido. Por último, con fecha 20 de enero de 1986 el pleno acordó la aprobación provisional del proyecto y su remisión a la C.P.U. a efectos de su aprobación definitiva.= 2.- PLANEAMIENTO GENERAL APLICABLE.- El proyecto desarrolla el Sector nº 2 del Suelo urbanizable previsto en las NN.SS. de Ses Salines junto al núcleo de la Colonia de Sant Jordi. El sector tiene una superficie de 70.998 m². y para él, las NN.UU. de las NN.SS. prevé las siguientes determinaciones: Residencial extensivo/100hbs/Ha/0'35 m²/m²/50% máximo de solares/Vías ancho mínimo: 10 mts./Alturas 3: S+B+P+/Solar mínimo 400 m²/15x15 mts./Obligación de dejar los 50 mts. a partir de la Zona Marítima Terrestre inedificables. El art. 134.2 (que es de aplicación en éste caso ya que existe informe favorable del CIM y de la Jefatura de Costas) prevé que dejando los 6 mts. de la zona de vigilancia, los 44 restantes puedan computar para el volúmen edificable y edificar construcciones de hasta 2 plantas.= 3. ORDENACION.- El proyecto se ajusta a la totalidad de condiciones impuestas por el planeamiento general previendo la edificación de 21.888 m². residenciales equivalentes a 219 viviendas con lo que se estaría en el caso de ud elemental a efectos de aplicación de los estándares del Reglamento de Planeamiento.= Las reservas dotacionales habrán de ser pues las siguientes: Jardines: 15x219 = 3.285 m².; Juego niños: 3x219 = 657 m².; Docente: 10x219 = 2.190 m².; Equipamiento social y comercial: 2x219 = 438 m² construidos; Aparcamientos: 248 plazas.= El proyecto cumplimenta la totalidad de dichas reservas y señala los usos concretos de las reservas docente y comercial-social. En cuanto a los aparcamientos se prevén un total de 198 plazas públicas y además 1 pza./viv. con lo que se pueden considerar cumplimentadas con exceso las reservas exigidas. Las reservas específicas de jardines y de juegos cumplen los requisitos exigidos en cuanto a dimensiones por el art. 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento y conjuntamente con el área peatonal limítrofe con la Zona Marítimo Terrestre suponen más del 10% de la total superficie ordenada.= 4. INFRAESTRUCTURAS.- 4.1. Red viaria. El proyecto contiene las alineaciones y rasantes de la totalidad de la red viaria prevista.= 4.2. Abastecimiento de agua. El abastecimiento se prevé a partir de la red general en proyecto. Hasta tanto no esté en servicio ésta, se prevé la dotación mediante aljibes.

Se incluye red para riego de zonas verdes y se prevé el esquema de bocas de riego e hidrantes contra incendios. Se determinan las características generales de la red.= 4.3. Alcantarillado. Se grafía el esquema de red de alcantarillado que acomete a las redes generales existentes. Se prevé la evacuación de aguas pluviales.= 4.4. Red energía eléctrica. El abastecimiento se prevé a partir de la red de Media Tensión existente que abastecerá las dos Estaciones Transformadoras previstas. El proyecto contiene la determinación de las áreas de influencia de cada Estación Transformadora así como el cálculo de potencias necesarias. El suelo ocupado por Estación Transformadora se

zonifica como zona de infraestructura. Se incluye igualmente esquema y características de la red de alumbrado público. Las condiciones de edificación serán las determinadas por las normas de las empresas suministradoras. En cuanto a las condiciones estéticas se entiende será de aplicación el art. 6.2 de las Ordenanzas Reguladoras dado su carácter genérico.= 5. PLAN DE ETAPAS. Se prevé la presentación del Proyecto de Urbanización en 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial la urbanización se efectuará en dos etapas de dos años con un tope final de 4 años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.= 6. ESTUDIO ECONOMICO. Se prevé un coste total de 42.850.000 ptas. lo que representa una repercusión de 604 ptas/m² de superficie ordenada.= 7. DETERMINACIONES ART. 46 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. El Plan Parcial se ejecutará mediante el sistema de compensación. Se contienen los compromisos señalados por el apartado 46 b) y se fija el aval en 2.571.000 ptas (6%).= 8. ORDENANZAS. El proyecto contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 del Reglamento de Planeamiento remitiéndose en todo lo no especificado en ordenanzas a lo que prevean las NN.SS. vigentes.= 9. ALEGACIONES. Durante el último período de información pública se presentaron un total de 6 alegaciones, de ellas 5 con contenido idéntico y que hacen relación básicamente a los siguientes temas: -Delimitación del área de planeamiento.= -Trazado viario.= -Establecimiento de servidumbres sobre Zona Verde pública.= -Amplitud de la Dotación para centros docentes.= -Necesidad de inclusión de otros equipamientos.= -Plan de etapas.= -Relación de usos pormenorizados.= -Propiedad de los terrenos.= -No justificación de los medios económicos de la promotora.= -Medidas cautelares de la edificación.= La otra alegación se refiere a dos puntos concretos: -Dimensiones de los Espacios Libres Públicos.= -Trazado viario.= 10. INFORMES. Defensa: Favorable.= CIM: Favorable.

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde aprobar / definitivamente el presente Plan Parcial, debiéndose cumplimentar la siguiente prescripción: Las condiciones de edificación en zonas de infraestructura, no podrán ser las determinadas por las Normas de las empresas suministradoras, y deberá fijarse un volumen máximo de edificación de / 2 m³/m². -----

Siendo las 11 horas y 50 minutos, a propuesta del Sr. Ramis de Ayreflor, se hace un breve descanso en la sesión. -----

A las 12 horas y 10 minutos, se reanuda la sesión, incorporándose a la misma el representante de la Jefatura de Costas y Puertos D. Luis Martínez Guerrero. -----

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAPDEPERA.

Se incorpora a la sesión, D. Eugenio de la Fuente, Arquitecto / del Equipo redactor de las NN.SS.. -----

El Sr. Bonilla Villalonga, da lectura al informe técnico del / siguiente tenor literal: -----

"1.- El Ayuntamiento de Capdepera remite a esta C.P.U. el Proyecto de / Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal a efectos de su aproba-- ción definitiva. Las NN.SS. en aplicación de lo dispuesto en el Real / Decreto-Ley 16/81, vienen a adaptar y revisar el P.G.O.U. actualmente vigente. El proyecto fué aprobado inicialmente el 30 de diciembre de / 1.982, expuesto a Información Pública el día 11 de enero de 1.983, // durante un mes que se prorrogó 15 días más a partir del 15 de febrero de dicho año. Fué nuevamente expuesto a Información Pública el día 11 de junio de 1.983, con prórroga de 15 días a partir del 21 de julio y, por último, nuevamente expuesto debido a las modificaciones efectua-- das, durante un mes a partir del 17 de enero de 1.985. La aprobación / provisional se produjo por acuerdo municipal de 16 de septiembre de // 1.985.= El Proyecto de Normas Subsidiarias se inscribe dentro de las reguladas por el artículo 91 b) del R.P., por lo que deberá ajustarse a las determinaciones que para los mismos fija el artículo 93 de di-- cho Reglamento.= El proyecto contiene la justificación de su conve--- niencia y oportunidad así como las previsiones que en cuanto a vigen-- cia prevé el artículo 93.1 a) del R.P..= 2.- PLANEAMIENTO DE RANGO / SUPERIOR. El Plan Provincial de Baleares delimita en el término muni-- cipal las siguientes áreas de paisaje a proteger: Paraje preservado en el entorno del Cap de's Freu y del Cap Vermell. Paisaje protegido en el entorno del Cap de's Pinar y todo el extremo norte del T.M. a partir de una línea que divide el término de este a oeste a partir // de Cala Agulla hasta el núcleo de Capdepera y a partir de éste, bor-- deando la C-715 hasta el límite del municipio.= El Proyecto se ajus-- ta básicamente a la delimitación de parajes preservados, excluyendo / en el de Cap Vermell el casco y la ampliación del mismo prevista y / califica de elemento singular la Punta Aguya y de paraje preservado el entorno del Cabo de Capdepera y el Puig Seguí y otros en el entorno / del núcleo sw Capdepera. Lo mismo ocurre en lo que se refiere al pai-- saje protegido, dentro del cual se califica una amplia área en el en-- torno de la Cova Negra.= Las áreas forestales se reflejan básicamente con excepción de la correspondiente al sector de Suelo Urbano 31 en / Cap Pinar.= 3. OTROS ESTUDIOS SOBRE LA ZONA. Tanto la Consellería de / Obras Públicas y Ordenación del Territorio como la de Agricultura tie-- nen realizados sendos estudios sobre áreas a proteger que inciden so-- bre la zona que se ordena. Si bien dichos estudios no tienen rango nor-- mativo, se incluye a continuación un resumen de sus conclusiones sobre las áreas delimitadas en el término municipal de Capdepera a efectos / de una mejor información de la Comisión Provincial de Urbanismo.= 3.1.) INESE. Areas a proteger en las Baleares. 1.985.- Zona 8. Penya Segats de Artá. Viene a coincidir con las áreas de Paisaje Preservado y Fo-- restal Del N. del término municipal, con excepción del núcleo de Cala Mesquida. El estudio estima se deben proteger sobre todo la parte al-- ta de las montañas por lo que puede ser aceptable lo previsto en el // proyecto.= -Zona 10. Cala Aguya. Estima debe calificarse de Elemento / Singular. Viene calificado en NN.SS. como Paraje Preservado en su prác-- tica totalidad.= -Zona 11. Cap Vermell. Coincide básicamente con la // delimitación efectuada en las NN.SS., situándose en el borde los sec-- tores de desarrollo urbano previsto en Sa Font de Sa Cala y en Canya-- mel. El estudio preconiza para el área la congelación de la situación existente preservando el Estanyol al máximo y restaurando las cuevas. -Zona 12. Montañas de Son Jordi. Se encuentra incluida dentro del área de paisaje protegido al Sur del término municipal. Para la zona el es-- tudio preconiza la congelación de la situación existente con vigilan-- cia del cumplimiento de la severa normativa de edificación. Se propone la calificación de Elemento Paisajístico Singular conservando el desa-- rrollo urbanístico existente. -----

Dentro del área se ubica el sector de Suelo Urbano al Sur de Canyamel.= Todas las áreas anteriores se califican como de valor muy elevado.= Por último el área 9 Conreus de Artá se califica como de valor elevado preconizando la protección de los usos agrícolas tradicionales y protección de las "posesiones" más importantes.= 3.2. SECONA. 1984. El término municipal incluye cuatro espacios contemplados por el estudio: Espacio MA-10: Montañas de Artá, MA-11 Cap de's Freu, MA-12 Canyamel y MA-13 Serra de Son Jordi.= 4. ESTRUCTURA TERRITORIAL. El Proyecto clasifica la totalidad del suelo del término municipal (5.579 Has) en suelo urbano (555,12 Has) suelo urbanizable (94,45 Has) y suelo no urbanizable (4.929,43 Has).= El desarrollo urbano se prevé en tres núcleos diferenciados: Cala Mesquida al Norte, la franja costera desde Cala Ratjada hasta Sa Font de Sa Cala y su prolongación hacia el interior conectando con el núcleo de Capdepera y por último, los asentamientos de Canyamel al Sur del término municipal. El límite de población previsto en los distintos asentamientos es de 63.938 habs.= La red viaria básica está constituida por las C-715 y PM-704 que desde Artá y Son Servera confluyen en el núcleo de Son Servera hasta Cala Ratjada . Para todas ellas se prevé una faja de protección de 60 mts. En el proyecto se prevé asimismo la reserva de suelo para la vía de circunvalación del casco de Capdepera con un ancho de 120 mts.= La red secundaria está constituida por los viarios que desde la PM-704 conectan con los núcleos costeros de Canyamel, Sa Font de Sa Cala/Es Carregador; el que desde Capdepera conecta con Cala Mesquida hacia el Norte así como el viario de conexión de los núcleos costeros.= El esquema territorial de abastecimiento de agua diseña una red que desde el área de captación de Artá-Capdepera abastece mediante tres conducciones a los núcleos de Cala Mesquida al Norte, Capdepera-Cala Ratjada al Este y Canyamel al Sur. Las necesidades de captación estimadas para el límite de saturación de población son de 3,60 Hm3. anuales.= La infraestructura de energía eléctrica, basada en la línea de 66 KV que atraviesa el término municipal por su límite N.O. prevé una dotación de 1Kw por plaza y 400 KVA de capacidad de las E.T., lo que supone un total de 77 E.T. de las cuales actualmente existen 30 instaladas.= La red de saneamiento prevé la instalación de tres estaciones depuradoras de oxidación total en Cala Mesquida (450 m3) Cala Ratjada-Capdepera (9.530 m3) y Canyamel (2.400 m3) cuyos efluentes se utilizarán para riego agrícola.= En los planos se grafía igualmente una cuarta, no descrita en la memoria, que parece ser, servirá al polígono de servicios previsto en Capdepera.= 5. CLASIFICACION DEL SUELO. 5.1. Delimitación del Suelo Urbano. La delimitación propuesta se justifica mediante la división en áreas a las que se les ha aplicado bien el criterio de consolidación en 2/3, bien el de dotación de servicios, con un resultado de 555,12 Has clasificadas.= Para la aplicación del primero, se suman las áreas destinadas a viales, zonas verdes y equipamiento no edificable. A continuación se calcula para la total superficie ocupada de la zona el porcentaje de solar que resultaría de aplicar el coeficiente de ocupación que prescriben las NN.SS. para la zona. Sumando ambas superficies se obtiene la superficie consolidada que sirve de patrón para el cálculo de los 2/3.= En cuanto al segundo criterio, se han considerado en algunas zonas como servicios, la dotación de agua mediante aljibe y la evacuación mediante fosa séptica, siempre que el 50% del área estuviera en esas condiciones.= La distribución, por áreas del suelo clasificado como urbano es la siguiente: -Cala Mesquida (41): Se clasifican 29'8 Has que están

dotadas de servicios completos.= -Cala Lliteras (22): Se clasifican 49'30 Has. también dotadas de servicios completos.= -Cala Ratjada (21): 106,03 Has clasificadas.= -Cala Gat (23): 13'45 Has clasificadas. Saneamiento mediante fosa séptica. Vivienda unifamiliar aislada y pareada. Hotelero en la subárea 23.15.= -Capdepera (11): 50,93 Has. clasificadas. Sin abastecimiento de agua ni alcantarillado.= -Son Moll (24): Se clasifican 24,34 Has. Parcialmente dotados de abastecimiento de agua. Saneamiento mediante fosas sépticas. Se permite vivienda plurifamiliar y hotelero.= -N'Aguait (25): Se clasifican 15'34 Has. En su gran mayoría sin abastecimiento de agua ni saneamiento. Se permite plurifamiliar y hotelero.= -Es Carregador (26): 7'53 Has. clasificadas. La subarea 26.14 sin servicios completos. Se permite vivienda plurifamiliar.= -Sa font de Sa Cala (27): 69'74 Has clasificadas. Saneamiento mediante fosa séptica. Se permite vivienda plurifamiliar y hotelera.= -Canyamel núcleo (31 y 32): 32'63 Has. clasificadas. Gran parte con aljibe y fosa séptica. Uso vivienda plurifamiliar y hotelera.= -Canyamel/Cap Pinar (33): 105,10 Has clasificadas. Saneamiento mediante fosa séptica. En la subárea 33-27 se permite hotelero.= De las 555,12 Has. clasificadas como Suelo Urbano, un total de 351'56 Has corresponden a solares netos con un total potencial de población de 49.193 Hb.= En la justificación pormenorizada de la delimitación de Suelo Urbano se advierte un error material al justificarse únicamente 315'84 Has frente a las 351'56 que se clasifican, lo que puede deberse a la ausencia de datos sobre criterio aplicado en una serie de zonas: 12.31/22.14/22.15/41.16/41.62.= Por otro lado, no se incluyen referencias en el proyecto a método para dotación de servicios urbanísticos a aquellas áreas en las que, en su caso, el Ayuntamiento estimare conveniente completar los servicios existentes a fin de conectarlos a las redes básicas previstas.= 5.2. Delimitación del Suelo Urbanizable. El proyecto clasifica como suelo Urbanizable un total de 94,45 Has. divididas en ocho sectores (siete de ellos residenciales y uno de servicios), que supondrán en conjunto una población estimada de 7.324 Hbs.= Dos de dichos sectores (nºs 8 y 9) se disponen anexos al Suelo Urbano de Canyamel con una superficie total de 53,92 Has. y una población estimada de 2.605 Hab. Esta cifra no coincide con la determinada en los cuadros de características de las normas por lo que deberá revisarse.= Anexas a los Suelos Urbanos de Cala Aguait y Cala Pedruscada se disponen otras dos áreas de Suelo Urbanizable (nºs 5 y 6) con una superficie global de 16,82 Has. y una población estimada de 2.353 hab. que tampoco coincide con la fijada en las normas de Suelo Urbanizable así como la superficie del Sector nº 6.= El Sector nº 4 adyacente al casco de Capdepera y con una superficie de 9,28 Has. se destina a centros de actividades e instalaciones complementarias de servicios.= En ampliación del núcleos de Cala Ratjada se disponen los tres restantes sectores de Suelo Urbanizable (nºs 1, 2 y 3) con un total de 14,53 Has. y una población de 2.181 hab.= 5.3. Suelo No Urbanizable. Se clasifican como S.N.U. un total de 4.929,43 has. siendo la población estimada para el mismo de 7.431 hab. con una densidad de 1,5 hab/Ha.= Las distintas previsiones sobre el Suelo no Urbanizable se grafían en los planos de Estructura Urbanística (nº 16), Usos globales (17) y clasificación del Suelo (nº 15). Las NN.SS. distinguen dentro del Suelo No Urbanizable las siguientes calificaciones: Paisaje Protegido, Paisaje Preservado, Forestal y Agrícola-Ganadero grafiados en el plano de usos Globales mediante delimitación de su perímetro. Se califica de Elemento Paisajístico Singular la Punta Aguya.= En cuanto al régimen de parcela

mínima a efectos de construcción de viviendas unifamiliares se fijan las siguientes superficies: Agrícola-ganadero: 30.000 m²/Régimen transitorio: Parcelas segregadas antes OM 58:7.000 m²./Antes de la A.D. de las NN.SS.: 15.000 m².= Forestal: Todo el suelo forestal se encuentra sujeto a la protección de Paisaje protegido o paraje preservado con parcelas mínimas de 50.000 y 100.000 m². respectivamente.= El proyecto considera existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no se cumplan las condiciones de edificabilidad previstas en las NN.SS. o cuando existan o pudieran existir las redes comunes de servicios destinadas a viviendas propias de una urbanización, definición ésta última que tal vez debería matizarse remitiéndose estos Servicios Técnicos al criterio de la C.P.U. sobre necesidad o no de definición objetiva del núcleo de población independientemente del grado de protección que se quiere conceder a las diferentes calificaciones de Suelo No Urbanizable.=

6.EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS. En lo que se refiere a la previsión de esquemas de las redes generales de infraestructura que exige el art. 93 f del Reglamento de Planeamiento ya se ha hecho referencia en el apartado de estructura territorial.= En cuanto a la previsión de equipamientos de Sistema General el proyecto prevé en Suelo Urbano un total de 39'65 Has. de espacio libre de uso público (8 m²/ha) y 10,24 has de equipamiento general. No se especifica en proyecto el modo de obtención, caso de que no sean de titularidad pública, de los terrenos destinados a estos usos, no obstante dada su calificación de Sistema General parece ineludible su obtención por expropiación. En Suelo apto para urbanizar, resultan afectados por equipamiento de Sistema General los sectores (2), 5, 8 y 9, especificándose únicamente este extremo en la normativa del último y no completamente.= Dentro del Suelo No Urbanizable aparecen grafiados una serie de equipamientos de Sistemas Generales de los que nada se dice en cuanto a su obtención. Estos Sistemas Generales son los siguientes: a) Anexo a los Suelos Urbanos y Urbanizables de Canyamel: -2 parques de 6,13 y 28,5 Has.= -1 equipamiento de 50,32 Has.= b) En Cala Guya: -1 parque de 48,94 Has. cuya delimitación o superficie deben estar equivocadas.= Por último, se detecta error material en la redacción del apartado destinado a equipamientos (pag. 75 memoria).

7.NORMATIVA. 1) Pag. 12 párrafo 1º: Dado que se ha optado por señalar los sectores de Suelo Apto para la Urbanización, la modificación de los mismos debería sujetarse, en cumplimiento del art. 44.2) Reglamento de Planeamiento a la tramitación de modificación de NN.SS. Deberían fijarse en este caso, los criterios a que hace referencia el art. 93.1 d) Reglamento de Planeamiento. Idem en lo referente a las vías de comunicación.= 2) Pag. 13. Debe quedar claro que la presentación del Avance de Plan Parcial no puede exigirse por el Ayuntamiento.= 3) Pag. 14. El incumplimiento de las obligaciones del art. 53 d) Ley del Suelo no puede dar lugar a la revocación del Plan Parcial.= 4) Pag. 15. No es obligatorio definir el Sistema de Actuación (Art. 56 Reglamento de Gestión).= 5) Pag. 15. Los estándares del Reglamento de Planeamiento definen sistemas locales, no sistemas generales.= 6) Pag. 16. En Suelo Urbano sólo son de cesión obligatoria las dotaciones escolares destinadas a E.G.B.= 7) Pag. 22. Arts. 1 y 3. ver deficiencia 1.= 8) Pag. 32. Art. 16. Debe existir error material.= 9) Pag. 38. Art. 27. No queda claro si el sótano destinado a aparcamiento contabiliza como superficie edificable.= 10) Pag. 39. Art. 28. La profundidad edificable, por afectar a ocupación del suelo no puede ser fijada mediante estudio de detalle (art. 65.4 Reglamento

de Planeamiento).= 11) Art. 37. Estos Servicios Técnicos se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre regulación del fuera de ordenación (C.P.U.).= 12) Art. 52. pag. 55. Se permiten transformadores en Sistema General de Espacio Libre (C.P.U.).= 13) Art. 58. pag. 60. Sería conveniente la delimitación de los ámbitos de los Planes Especiales de protección de playas (C.P.U.).= 14) Art. 80. pag. 75. Deberían pormenorizarse las características de los servicios mínimos exigidos según tipologías.= 15) Pag. 77. Resulta chocante la calificación como Casco Antiguo de la zona 12/31 (parcela mínima no exigible).= 16) Pag. 79. Deberían precisarse los edificios objeto de conservación parcial o total, en su caso, arbitrar sistema para su catalogación.= 17) Art. 172. pag. 117. Debería revisarse.= 18) Art. 176. pag. 118. Debería precisarse qué ocurre en caso de imposibilidad.= 19) Art. 180.1 pag. 121. El Sector 1 es una unidad básica, no elemental. Deberían definirse con carácter general los estándares de conversión plazas hoteleras/viviendas; nº habitantes/vivienda y sup. const./vivienda.= 20) Art. 184. pag. 123. Es obligatoria la previsión de reserva para centros docentes.= 21) Art. 209. pag. 135. Debería precisarse la altura de cerramiento macizo en Suelo No Urbanizable.= 22) Deberían precisarse los arts. 208 (apertura de caminos) y 211.2 (parcelación en Suelo No Urbanizable).= 23) Art. 212. pag. 137. Debería aclararse la redacción de los apartados 2 y 3 especificando claramente los usos que las NN.SS. declaran incompatibles.= 24) Debería aclararse el régimen de usos incompatibles y sujetos a trámite ante la C.P.U. en el resto del Suelo No Urbanizable.= 25) En el art. 218 se expresa la imposibilidad de edificación en Paisaje Preservado y protegido. Sin embargo el art. 220 regula la edificación por lo que deberán revisarse.= 26) Los 100 mts. de protección a partir de la Zona Marítimo Terrestre en Suelo Apto para la Urbanización afecta de manera importante al Sector nº 2 art. 176" (pag. 118).= 27) A efectos de simplificación de la aplicación de los criterios de protección de acantilados la delimitación de éstos podría venir grafiada (C.P.U.).= 8. ALEGACIONES. Durante el último periodo de Información Pública se presentaron un total de 36 alegaciones, las que hacían referencia a problemas de tipo general y no fueron aceptadas se resumen a continuación en sus puntos más importantes: Alegación 33.- Sobre el trazado de la carretera Canyamel-Font de Sa Cala solicitando modificación de su trazado.= Alegación 263.- 1) La figura de NN.SS. no es adecuada, debe ser un Plan General.= 2) El equipamiento de Cala Guya debería obtenerse por compensación del AM y no por expropiación.= Alegaciones 267, 268 (Ecologistas) y 291 (PSM).- 1) Que se califiquen de Suelo No Urbanizable de especial protección las áreas de Cala Guya, Cala Moltó, Cap de's Freu y Cala Mesquida.= 2) Eliminación de una serie de zonas de Suelo Urbano y Suelo Apto para la Urbanización y que pasen a Suelo No Urbanizable.= Alegación 292 (GOB).- 1) Que se incremente la protección de la costa y la zona húmeda de Canyamel.= Alegación 340 (COAB).- 1) Considera injustificadas las delimitaciones de Suelo urbano entre Cala Ratjada y Cala Lliteras y el Suelo Apto para la Urbanización de Canyamel.= Alegación 349 (C.Propiedad).- 1) No a la revisión de un Plan General mediante NN.SS.= 2) Considera injustificadas las delimitaciones de Suelo Urbano y Suelo Apto para la urbanización efectuadas.= 9. INFORMES. Defensa: Favorable.= CIM: Ver en Comisión: -----

RESUMEN DE DEFICIENCIAS:

1.- Existe error material en la justificación de la delimitación de Suelo Urbano.= 2.- Deberían definirse servicios mínimos exigidos según el tipo de ordenación prevista, con delimitación o definición del método para delimitarlas de los ámbitos de actuación adecuados para obtener aquellos en las obras en que el Ayuntamiento estime necesario completar las redes existentes a fin de conectarlas a las redes básicas previstas.= 3.- Deben corregirse las discrepancias existentes en los parámetros básicos del Suelo Apto para la Urbanización (planos, memoria, normas).= 4.- Deberían matizarse la definición de núcleo de población y/o caso de que la C.P.U. lo estime conveniente redefinirlo con arreglo a criterios objetivos independientemente del grado de protección asignado a los terrenos de Suelo No Urbanizable.= 5.- Debería aclararse modo de obtención de los equipamientos de Sistema General en Suelo Urbano.= 6.- Los Sistemas Generales repercutibles en los sectores de Suelo Apto para la Urbanización deberán figurar en la normativa de éstos.= 7.- Debería especificarse el modo de obtención de los equipamientos de Sistema General en Suelo No Urbanizable.= 8.- Debería corregirse el error material en la redacción del apartado dedicado a equipamientos (pag. 75 Memoria).= 9.- En lo referente al ajuste o no a las determinaciones de parámetros urbanísticos del Plan Provincial éstos Servicios Técnicos se remiten al superior criterio de la Comisión Provincial de Urbanismo.= 10.- NORMATIVA. Deberían corregirse las diferencias señaladas en el informe." -----

El Sr. De la Fuente, da una detallada información a los reunidos sobre la redacción de las citadas NN.SS.. -----

En este momento sale de la Sala de Juntas el Sr. D. Eugenio de la Fuente. -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la sus pensión de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Capdepera, y concesión de un plazo de seis meses para la subsanación de las deficiencias que a continuación se relacionan, / sin nueva exposición pública: -----

ORDENACION GENERAL: 1.- En el plano 17 debe reflejarse la red viaria con todos los viales y zonas de protección del plano 18.4. Las distancias mínimas a ejes de calzada de la edificación deberán modificarse de modo que cumplan la Ley de Carreteras, 2.- Dada la gran densidad de tráfico que se prevé pueda llegar a tener la carretera de las Cuevas, ésta deberá tener un ancho mínimo de 8 m.. 3.- Deberá grafarse el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre en los planos de usos pormenorizados a escala 1:2.000. 4.- Deberán grafarse las áreas de protección de la costa (acantilados y ámbitos de los planes especiales de protección de las playas) e incluirse en la normativa sus determinaciones específicas, ampliando los equipamientos de playa e incluyendo en la delimitación las superficies contiguas a las playas a efectos de protección de las mismas.

SUELO URBANO: 1.- Deben corregirse el error material existente en la justificación de la Delimitación del Suelo Urbano. 2.- Deben pormenorizarse los servicios mínimos exigidos para la calificación de solar según las tipologías previstas. En las zonas donde no se exijan redes de abastecimiento ni saneamiento, solo se podrán edificar

viviendas unifamiliares. 3.- La zona delimitada a lo largo de la carretera que sirve de enlace entre Capdepera y Cala Ratjada, no se clasificará como Suelo Urbano. Los servicios que se apoyen en esta carretera no pueden computarse como tales, a efectos del art. 78 de la Ley del Suelo. 4.- Debe aclararse el modo de obtención de los equipamientos de Sistema General.

SUELO APTO PARA LA URBANIZACION: 1.- Deben corregirse las discrepancias existentes en los parámetros básicos de este suelo (planos, Memoria, Normas). 2.- Los Sistemas Generales repercutibles en los sectores de este Suelo, deberán figurar en la Normativa de éstos. 3.- Debe aportarse justificación de la delimitación de Paraje Preservado de la zona de Cap Vermell. 4.- Debe corregirse el error material en la redacción del apartado dedicado a equipamientos (pag. 75 Memoria). Deben definirse con carácter general los estándares de conversión plazas hoteleras/viviendas; nº de habitantes/vivienda y superficie construida/vivienda.

SUELO NO URBANIZABLE: 1.- Debe redefinirse el núcleo de población con arreglo a criterios objetivos independientemente al grado de protección asignado a los terrenos de esta clase de suelo. 2.- Debe especificarse el modo de obtención de los equipamiento de Sistema General.

NORMATIVA:

1) Pag. 12 párrafo 1º: Dado que se ha optado por señalar los sectores de Suelo Apto para la Urbanización, la modificación de los mismos debería sujetarse, en cumplimiento del art. 44.2) Reglamento de Planeamiento a la tramitación de modificación de NN.SS. Deberían fijarse en este caso, los criterios a que hace referencia el art. 93.1 d) Reglamento de Planeamiento. Idem en lo referente a las vías de comunicación.= 2) Pag. 13. Debe quedar claro que la presentación del Avance de Plan Parcial no puede exigirse por el Ayuntamiento.= 3) Pag. 14. El incumplimiento de las obligaciones del art. 53 d) Ley del Suelo no puede dar lugar a la revocación del Plan Parcial.= 4) Pag. 15. No es obligatorio definir el Sistema de Actuación (Art. 56 Reglamento de Gestión).= 5) Pag. 15. Los estándares del Reglamento de Planeamiento definen sistemas locales, no sistemas generales.= 6) Pag. 16. En Suelo Urbano sólo son de cesión obligatoria las dotaciones escolares destinadas a E.G.B.= 7) Pag. 22. Arts. 1 y 3. ver deficiencia 1.= 8) Pag. 32. Art. 16. Debe existir error material.= 9) Pag. 38. Art. 27. No queda claro si el sótano destinado a aparcamiento contabiliza como superficie edificable.= 10) Pag. 39. Art. 28. La profundidad edificable, por afectar a ocupación del suelo no puede ser fijada mediante estudio de detalle (art. 65.4 Reglamento de Planeamiento).= 11) Art. 52 pag. 55. Debe eliminarse, como norma general, la posibilidad de construcción de transformadores en zonas verdes. Podrán autorizarse, previa justificación, en casos determinados.= 12) Art. 80. pag. 75. Ver deficiencia 2 del Suelo Urbano.= 13) Pag. 77. Resulta chocante la calificación como Casco Antiguo de la zona 12/31 (parcela mínima no exigible).= 14) Pag. 79. Deberían precisarse los edificios objeto de conservación parcial o total, en su caso, arbitrar sistema para su catalogación.= 15) Art. 172. pag. 117. Debería revisarse.= 16) Art. 176. pag. 118. Debería precisarse qué ocurre en caso de imposibilidad.= 17) Art. 180.1 pag. 121. El Sector 1 es una unidad básica, no elemental.= 18) Art. 184. pag. 123. Es obligatoria la previsión de reserva para centros docentes.= 19) Art. 209. pag. 135. Debería precisarse la altura de cerramiento macizo en Suelo No Urbanizable.= 20) Deberían precisarse los arts. 208 (apertura de caminos) y 211.2 (parcelación en Suelo No Urbanizable).= 21) Art. 212.

pag. 137. Debería aclararse la redacción de los apartados 2 y 3 especificando claramente los usos que las NN.SS. declaran incompatibles.= 22) Debería aclararse el régimen de usos incompatibles y sujetos a trámite ante la C.P.U. en el resto del Suelo No Urbanizable.= 23) En el art. 218 se expresa la imposibilidad de edificación en Paisaje Preservado y protegido. Sin embargo el art. 220 regula la edificación por lo que deberán revisarse.= 24) Los 100 mts. de protección a partir de la Zona Marítimo Terrestre en Suelo Apto para la Urbanización afecta de manera importante al Sector nº 2 art. 176" (pag. 118).= -----

INFORMES URBANISTICOS.

Visto el expediente de proyecto de construcción de un edificio de cinco plantas en la Carretera de Camp de Mar al Puerto de Andratx, promovido por D. Gabriel Oliver Cerdá, por el que solicita informe urbanístico acerca del proyecto que se acompaña, la Ponencia Técnica, 7 por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde no ha lugar a emitir informes a particulares, debiendo dirigirse al Ayuntamiento, en virtud del artº. 55.2 de la Ley del Suelo.

A la vista de la consulta formulada por D. Antonio Palmer Barceló, sobre zonificación de los solares 7 y 6, polígonos 14 y 13 de / Cala Marsal, Felanitx, se da lectura al dictamen jurídico emitido al / mismo por el Jefe de la Sección Jurídica Administrativa de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"A la vista del escrito de D. Antonio Palmer Barceló, en nombre de Inmobiliaria AROSA, S A. por el que formula consulta acerca del conflicto que ofrece el hecho de que el Plan Parcial del Polígono 13 calificase parte de dos parcelas como zona verde, cuando esas mismas parcelas se hallan totalmente incluidas en un Plan Parcial anterior (el del Polígono 14) como zona edificable, cumple informar: A nuestro entender la segunda tramitación, en cuanto afecta a parcelas constituyentes de un Plan Parcial anteriormente aprobado ya, debe entenderse nula de // pleno derecho, a saber, el Artículo 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo.= Efectivamente lo relatado comporta una modificación de Polígonos, y es lo cierto que la aprobación de los mismos y por ende su modificación, disponen de un procedimiento específico. Así será de ver el Artículo 118.1 de la Ley del Suelo y 38.2 del Reglamento de // Gestión Urbanística.= Por lo tanto, al haberse resuelto prescindiendo totalmente de su procedimiento, hay que predicar su nulidad de pleno derecho.= De tales propios fundamentos, por otra parte, se deriva una afirmación a favor de nuestra tesis. Si en ambos se dice que la delimitación de Polígonos, o su modificación, se iniciará "de oficio" "a instancia de los particulares interesados", será obvio que la legitimación activa para iniciar tal proceso no se halla precisamente en quienes, tramitando un Plan Parcial "hurtan" al plan vecino parte de su ámbito para incluirlo en el suyo.= Es así entonces que habrá / que estar a lo que disponga el Plan Parcial en primer lugar aprobado. Y para acabar, desde un punto de vista finalista, no hay que olvidar los graves problemas de gestión que comportará dar vigencia a la se-

gunda modificación. ¿En qué actuación deberá incluirse la parte de parcela en cuestión?. En la correspondiente al Plan Parcial primeramente aprobado o en la del posterior?. Lo cierto es que la Ley no permite / que una parcela esté incluida en dos polígonos, cuestión ésta que por meridiana no requiere de ulterior explicación.= Por lo tanto volvemos a lo dicho. Lo válido es lo primeramente aprobado". -----

La Ponencia Técnica, por unanimidad, hace suyo el dictamen // transcrito, y propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde su remisión al interesado. -----

RUEGOS Y PREGUNTAS.

D. Gabriel Ramis de Ayreflor, propone a los reunidos, conste / en Acta el agradecimiento a D. Lorenzo Payeras Estrany, Representante del Ministerio de Defensa, por su asistencia y valiosa colaboración // prestada como miembro de esta Ponencia Técnica, y lamentando su marcha por motivos de su próxima jubilación, los reunidos aceptan por unanimidad la propuesta del Sr. Ramis, y que así le sea comunicado por escrito. -----

A propuesta del Sr. D. Andrés Parietti Lliteras, se hace constar en Acta, la satisfacción de los miembros de la Ponencia Técnica, / por disponer ya, como así lo había prometido el Sr. Presidente, de los acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Urbanismo. -----

Y no habiendo más asuntos a tratar, siendo las catorce horas y treinta minutos del mismo día en que tuvo lugar, el Sr. Presidente levanta la sesión. -----



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION PROVINCIA DE
URBANISMO DE BALEARES
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 11 de Febrero de 1.986, y en segunda convocatoria el día 12 de Febrero de 1.986, a las 10 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

*Sr. D. Juan Mariu de Vidales
Rpp. Almon. Estado.*

Palma, 4 de Febrero de 1.986

EL SECRETARIO

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación si procede, actas sesiones anteriores.
- 2.- P.G.O. Felanitx.
- 3.- Obras en Suelo No Urbanizable.
- 4.- Ruegos y Preguntas.



La Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada / el día 29 de enero de 1.986, adoptó los siguientes / acuerdos: -----

GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

"Examinado el expediente de las Normas Subsidiarias y Complementarias del término municipal de Capdepera, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE CAPDEPERA con concesión DE UN PLAZO DE SEIS MESES PARA LA SUBSANACION DE LAS DEFICIENCIAS que a continuación se relacionan, sin nueva exposición pública:

ORDENACION GENERAL: 1.- Debe aportarse informe del Servicio de Carreteras. 2.- En el plano 17 debe reflejarse la red viaria con todos los viales y zonas de protección del plano 18.4. Las distancias mínimas a ejes de calzada de la edificación deberán modificarse de modo que cumplan la Ley de Carreteras. 3.- Dada la gran densidad de tráfico que se prevé pueda llegar a tener la carretera de las Cuevas, ésta deberá tener una calzada de 6 m. de ancho con un metro a arcén a cada lado de la misma. 4.- Deberá grafiarse el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre en los planos de usos pormenorizados a escala 1:2.000. 5.- Se debe delimitar y definir todas las protecciones de la costa. Se debe delimitar el ámbito de los Planes Especiales en los casos en que éstos afecten a Suelo urbano y Urbanizable. Los equipamientos que señalan las Normas, serán a título indicativo, deberán venir fijados en cada Plan Especial.

SUELO URBANO: 1.- Deben corregirse el error material existente en la justificación de la Delimitación del Suelo Urbano. 2.- Deben pormenorizarse los servicios mínimos exigidos para la calificación de solar según las tipologías previstas. Deben delimitarse las zonas en las que se prevén la instalación de las redes de saneamiento y abastecimiento. Debe aportarse justificación de que en las demás zonas en las que se permitan fosas sépticas, éstas no crearán problemas de contaminación. Hasta tanto no existan las mencionadas redes de abastecimiento y saneamiento, sólo se permitirán viviendas unifamiliares. Desde el momento en que aquellas redes entren en servicio, esas zonas se regirán por la norma general. 3.- Debe aportarse estudio sobre la posibilidad de proyección de dos calzadas de servicios laterales en la carretera que sirve de enlace entre Capdepera y Cala Ratjada, manteniendo el ancho de calzada existente.- 4.- Debe aclararse el modo de obtención de los equipamientos de Sistema General.

SUELO APTO PARA LA URBANIZACION: 1.- Deben corregirse las discrepancias existentes en los parámetros básicos de este suelo (planos, Memoria, Normas). 2.- Los Sistemas Generales repercutibles en los sectores de este Suelo, deberán figurar en la Normativa de éstos. 3.- Debe aportarse justificación de la delimitación de Paraje Preservado de la zona de Cap Vermell. 4.- Debe corregirse el error material en la redacción del apartado dedicado a equipamientos (pag. 75 Memoria). Deben definirse con carácter general los standares de conversión plazas hoteleras/viviendas; nº de habitantes/vivienda y superficie construida/vivienda.

SUELO NO URBANIZABLE: 1.- Debe redefinirse el núcleo de población con arreglo a criterios objetivos independientemente al grado de protección asignado a los terrenos de esta clase de suelo. 2.- Debe especificarse el modo de obtención de los equipamiento de Sistema

General.

NORMATIVA:

1) Deben suprimirse los párrafos segundo y tercero de la pag. 12.- 2) Pag. 13. Debe quedar claro que la presentación del Avance de Plan Parcial no puede exigirse por el Ayuntamiento.= 3) Pag. 14. El incumplimiento de las obligaciones del art. 53 d) Ley del Suelo no puede dar lugar a la revocación del Plan Parcial.= 4) Pag. 15. Los estándares del Reglamento de Planeamiento definen sistemas locales, no sistemas generales.= 5) Pag. 16. En Suelo Urbano sólo son de cesión obligatoria las dotaciones escolares destinadas a E.G.B.= 6) Pag. 22. Arts. 1 y 3. ver deficiencia 1.= 7) Pag. 32. Art. 16. Debe corregirse el error material.= 8) Pag. 38. Art. 27. No queda claro si el sótano destinado a aparcamiento contabiliza como superficie edificable. 9). Art. 52 pag. 55. Debe eliminarse, como norma general, la posibilidad de construcción de transformadores en zonas verdes. Podrán autorizarse, previa justificación, en casos determinados.= 10) Art. 80. pag. 75. Ver deficiencia 2 del Suelo Urbano.= 11) Pag. 77. No es aceptable la calificación como Casco Antiguo de la zona 12/31 (parcela mínima no exigible).= 12) Pag. 79. Deberían precisarse los edificios objeto de conservación parcial o total, en su caso, arbitrar sistema para su catalogación.= 13) Art. 172. pag. 117. Debería revisarse.= 14) Art. 176. pag. 118. Debería precisarse qué ocurre en caso de imposibilidad.= 15) Art. 180.1 pag. 121. El Sector 1 es una unidad básica, no elemental.= 16) Art. 184. pag. 123. Es obligatoria la previsión de reserva para centros docentes.= 17) Art. 209. pag. 135. Después de la palabra "cerramientos", deberá añadirse "macizos".= 18) Art. 212. pag. 137. Debería aclararse la redacción de los apartados 2 y 3 especificando claramente los usos que las NN.SS. declaran incompatibles.= 19) Debería aclararse el régimen de usos incompatibles y sujetos a trámite ante la C.P.U. en el resto del Suelo No Urbanizable.= 20) En el art. 218 se expresa la imposibilidad de edificación en Paisaje Preservado y protegido. Sin embargo el art. 220 regula la edificación por lo que deberán revisarse.= 21) Los 100 mts. de protección a partir de la Zona Marítimo Terrestre en Suelo Apto para la Urbanización afecta de manera importante al Sector nº 2 art. 176" (pag. 118)".

"Examinado el expediente de Plan Parcial Sa Vinyola, término municipal de Campos del Puerto, promovido por Hotelera Azur Balear, S.A., en subsanación de deficiencias señaladas por esta Sección Insular en fecha 5 de agosto de 1985, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, se adoptó por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL SA VINYOLA del término municipal de Campos del Puerto y proceder a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma".

"Examinado el Plan Parcial Sector nº 2 de la Colonia de Sant Jordi, del término municipal de Ses Salines, remitido por ese Ayuntamiento para su aprobación definitiva y promovido por Dña. Maria del Pilar Dezcallar Machimbarrena, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta

Sección Insular adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

- 1.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el presente Plan Parcial, debiéndose cumplimentar la siguiente prescripción: Las condiciones de edificación en zonas de infraestructura, no podrán ser las determinadas por las Normas de las empresas suministradoras, y deberá fijarse un volumen máximo de edificación de 2 m³/m².
- 2.- Proceder a la PUBLICACION del presente acuerdo en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE BALEARES".

"Examinado el expediente de denuncia de mora, interpuesta por D. Angel Fernandez Gómez en nombre y representación de QUESECO, S.A., en solicitud de licencia de obra de reforma y ampliación en un bloque de viviendas de Protección Oficial, sito en Paseo Marítimo esquina calle Calvo Sotelo, Polígono 37 de Porto Pí, Palma, por falta de resolución del Excmo. Ayuntamiento de Palma, y considerando: Primero.- Que al haber transcurrido el plazo de dos meses que prescribe el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, sin resolución alguna del Ayuntamiento, ha lugar a la subrogación en las competencias municipales por esta Sección Insular de la Comisión Provincial de Urbanismo. Segundo.- Que a la vista del expediente remitido por el Ayuntamiento, la primitiva edificación, objeto de reforma, posee licencia otorgada en su día por el Ayuntamiento de Palma. Tercero.- Que la presente licencia de reforma y ampliación de edificio, fué solicitada por el promotor ante el Ayuntamiento, en fecha 23 de septiembre de 1985, anterior a la fecha de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Palma de Mallorca. Cuarto.- Que igualmente en la documentación se señala que el presente expediente cumple con la normativa municipal aplicable.

A la vista de todo ello, esta Sección Insular, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, adoptó el siguiente

A C U E R D O

- 1.- SUBROGARSE EN LA COMPETENCIA MUNICIPAL para resolver en el tema objeto de examen.
- 2.- CONCEDER LICENCIA DE OBRAS para reforma y ampliación de un bloque de viviendas de Protección Oficial, sito en Pº Marítimo esquina Calle Calvo Sotelo, Porto Pí, Palma, promovido por QUESECO, S.A.".

"A la vista de la denuncia de mora interpuesta por D. Antonio Llompart Mateu en fecha 18-12-85 en solicitud de licencia de obras para construcción de Edificio aislado de viviendas, en Pza. de San Salvador, s/n. Génova (Palma), por falta de resolución del Ayuntamiento de Palma, previa subrogación en las competencias municipales, y considerando: Primero.- Que este Organismo requirió del Ayuntamiento la remisión del expediente para su estudio. Segundo.- Que en contestación a lo anteriormente dicho, el Ayuntamiento remite escrito en el que comunica que la mentada licencia fue denegada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en sesión 11-12-85 por lo que no procedía la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo en las competencias municipales. Por todo ello y previa propuesta de la

Ponencia Técnica, esta Sección Insular adoptó el siguiente

A C U E R D O

REQUERIR al Excmo. Ayuntamiento de Palma, para que remita la fecha de notificación del acuerdo de denegación de licencia al interesado, y en caso de ser posterior a la interposición de la denuncia de mora, deberá proceder a la remisión del expediente".

"Examinado el recurso de reposición interpuesto por D. Albert Dorsimont en nombre y representación de ALBOSSKADOS, S.A., contra el acuerdo de este Organismo, de denegación, previa denuncia de mora, de licencia solicitada para construcción en parcela 148 de la Urbanización Gommar en la bahía de Pollensa por no constar en el expediente la modificación del Ayuntamiento del plano por el que se amplía la parcela de referencia, dándole la superficie que consta en el proyecto, y considerando: Primero.- Que la denegación fue motivada en el hecho de que la parcela prevista en el proyecto no coincidía en cuanto a cabida o tamaño, con la prevista en el proyecto de parcelación. Segundo.- Que el recurrente entiende y aduce que tal circunstancia es intrascendente sin entretanto cumple con las demás exigencias de volumen, ocupación, etc... Tercero.- Que esta Sección Insular, en base al dictamen de los Servicios Jurídicos y la propuesta de la Ponencia Técnica, entiende que la parcelación es un documento aprobado para ser cumplido fiel y exactamente y no puede ser modificado por un acto de concesión de licencia. Cuarto.- Que es irrenunciable el preceptivo cumplimiento de la parcelación aprobada. Quinto.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo proceda desestimar el recurso objeto de estudio. A la vista de todo ello, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, la siguiente

R E S O L U C I O N

DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto por D. Albert Dorsimont (ALBOSSKADOS, S.A.) contra el acuerdo de este Organismo de denegación de concesión de licencia para construcción de un edificio en la parcela 148 de la Urbanización Gommar, en la bahía de Pollensa".

"Examinado el expediente del proyecto de construcción de un Campo de Fútbol sobre unos terrenos denominados Torre dels Enegestes, en suelo urbanizable del término municipal de Manacor, promovido por el propio Ayuntamiento, y remitido en solicitud de informe de acuerdo con el art. 58.2 de la Ley del Suelo por tratarse de instalaciones con carácter provisional, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la instalación de un Campo de Fútbol en Torre dels Enegestes, término municipal de Manacor, con carácter provisional, debiéndose cumplimentar lo dispuesto en el art. 58.2 de la Ley del Suelo".

"Examinado el expediente de construcción de una nave industrial destinada a marroquinería y artículos de piel, promovido por D. Bartolomé Artigues Coll, en suelo no urbanizable del término municipal de Campanet, y remitido por el Ayuntamiento en solicitud de declaración de instalaciones de interés social, y considerando: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. Segundo.- Que los terrenos donde se pretenden ubicar las presentes instalaciones, tienen la calificación de Paisaje Protegido.= Y a la vista de todo lo antes manifestado, de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

DENEGAR LA AUTORIZACION de la instalación de una industria de marroquinería en el punto kilométrico 35,9 de la carretera Palma-Alcudia (C-713), sobre las parcelas 91 y 92 del polígono 8, suelo no urbanizable del término municipal de Campanet, que por tener la calificación de Paisaje Protegido en el Plan Provincial de Baleares, no posee la consideración de instalaciones de interés social".

"A la vista del expediente de los estudios previos para la construcción de un restaurante con sus instalaciones y una vivienda anexa a la explotación en la parcela 99 A, Polígono III, Suelo no Urbanizable del término municipal de Marratxí, promovido por D. Miguel Parets Morro, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular, adoptó por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

NO PROCEDE entrar en el examen y resolución del presente expediente, - por cuanto esta Sección Insular procedió a su denegación en sesión de fecha 11 de septiembre de 1985, figurando como promotor D. Carmelo Lumbreras Romero".

"A la vista de la denuncia de mora interpuesta por Luis Belart Alberni en fecha 2-1-86 en solicitud de licencia de obras para construcción de Conjunto de viviendas sito en c/Almirante Bonifaz, Palma, por falta de resolución del Ayuntamiento de Palma, previa subrogación en las competencias municipales, y considerando: Primero.- Que este Organismo requirió del Ayuntamiento la remisión del expediente para su estudio. Segundo.- Que en contestación a lo anteriormente dicho, el Ayuntamiento remite escrito en el que comunica que la mentada licencia fue denegada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en sesión 27-12-85 por lo que no procedía la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo en las competencias municipales. Por todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular adoptó el siguiente

A C U E R D O

REQUERIR al Excmo. Ayuntamiento de Palma, para que remita la fecha de notificación del acuerdo de denegación de licencia al interesado, y en

caso de ser posterior a la interposición de la denuncia de mora, deberá proceder a la remisión del expediente".

"A la vista de la denuncia de mora interpuesta por Luis Belart Alberni en fecha 2-1-86 en solicitud de licencia de obras para construcción de Conjunto de viviendas sito en c/Almirante Bonifaz, Son Armadams y Andrea Doria de Palma, por falta de resolución del Ayuntamiento de Palma, previa subrogación en las competencias municipales, y considerando: Primero.- Que este Organismo requirió del Ayuntamiento la remisión del expediente para su estudio. Segundo.- Que en contestación a lo anteriormente dicho, el Ayuntamiento remite escrito en el que comunica que la mentada licencia fue denegada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en sesión 27-12-85 por lo que no procedía la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo en las competencias municipales. Por todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular adoptó el siguiente

A C U E R D O

REQUERIR al Excmo. Ayuntamiento de Palma, para que remita la fecha de notificación del acuerdo de denegación de licencia al interesado, y en caso de ser posterior a la interposición de la denuncia de mora, deberá proceder a la remisión del expediente".

"A la vista de la denuncia de mora interpuesta por D. Luis Belart Alberni, en fecha 2-1-86 en solicitud de licencia de obras para construcción de Cojunto de viviendas sito en c/Andrea Doria esquina Alvaro de Bazán, de Palma, por falta de resolución del Ayuntamiento de Palma, previa subrogación en las competencias municipales, y considerando: Primero.- Que este Organismo requirió del Ayuntamiento la remisión del expediente para su estudio. Segundo.- Que en contestación a lo anteriormente dicho, el Ayuntamiento remite escrito en el que comunica que la mentada licencia fue denegada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en sesión 27-12-85 por lo que no procedía la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo en las competencias municipales. Por todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular adoptó el siguiente

A C U E R D O

REQUERIR al Excmo. Ayuntamiento de Palma, para que remita la fecha de notificación del acuerdo de denegación de licencia al interesado, y en caso de ser posterior a la interposición de la denuncia de mora, deberá proceder a la remisión del expediente".

"A la vista de la denuncia de mora interpuesta por D. Luis Belart Alberni, en fecha 2-1-86 en solicitud de licencia de obras para construcción de Conjunto de viviendas sito en c/Andrea Doria esquina Alvaro de Bazán, de Palma, por falta de resolución del Ayuntamiento de Palma, previa subrogación en las competencias municipales, y considerando: Primero.- Que este Organismo requirió del Ayuntamiento la remisión del expediente para su estudio. Segundo.- Que en contestación a lo anteriormente dicho, el Ayuntamiento remite escrito en el que comunica que la mentada licencia fue denegada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en sesión 27-12-85 por lo que no procedía la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo en las competencias municipales. Por todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular adoptó el siguiente

A C U E R D O

REQUERIR al Excmo. Ayuntamiento de Palma, para que remita la fecha de notificación del acuerdo de denegación de licencia al interesado, y en caso de ser posterior a la interposición de la denuncia de mora, deberá proceder a la remisión del expediente".

"A la vista de la denuncia de mora interpuesta por D. Antonio Llopart Mateu en fecha 18-12-85 en solicitud de licencia de obras para construcción de Edificio aislado de viviendas, en Pza. de San Salvador, s/n. Génova (Palma), por falta de resolución del Ayuntamiento de Palma, previa subrogación en las competencias municipales, y considerando: Primero.- Que este Organismo requirió del Ayuntamiento la remisión del expediente para su estudio. Segundo.- Que en contestación a lo anteriormente dicho, el Ayuntamiento remite escrito en el que comunica que la mentada licencia fue denegada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en sesión 11-12-85 por lo que no procedía la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo en las competencias municipales. Por todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular adoptó el siguiente

A C U E R D O

REQUERIR al Excmo. Ayuntamiento de Palma, para que remita la fecha de notificación del acuerdo de denegación de licencia al interesado, y en caso de ser posterior a la interposición de la denuncia de mora, deberá proceder a la remisión del expediente".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Sebastián Verd Crespí, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Camp d'en Pizá c/Son Armengual, 2, en el término municipal de ALARO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse

ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Antonio Salom Mateu , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 4, parcela 144, en el término municipal de ALARO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Jerónimo Ginard Suñer , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Son Meguenet, Pol. 17, parc. 243, 244 y 247, en el término municipal de ARTA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Henrica M. Kruip , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Finca Sa Duaia en el término municipal de ARTA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Juan Marcos Ciudad , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Finca Sa Duaia en el término municipal de ARTA y considerándose:

la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Matias Poblador Pallicer , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Pinar de Son Net, parcelas 114, 115, en el término municipal de PUIGPUNYENT y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Angela Fernández Bonilla , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Finca nº 875, en el término municipal de SANTANYI y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Francisco Muñoz Navarro , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 10, parcelas 27 y 28 en el término municipal de SON SERVERA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

Palma, febrero de 1.986.





GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

La Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 1.985, adoptó los siguientes acuerdos: -----

"Examinado el expediente del Plan Parcial parcela 41 de la finca Ca S'Hereu- Cala Millor, del término municipal de Son Servera, promovido por D. Martín Gual y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular adoptó por unanimidad, el siguiente:

ACUERDO

Suspender la aprobación definitiva del Plan Parcial parcela 41 de la finca Ca S'Hereu, del término municipal de Son Servera, con concesión de un plazo de tres meses, sin nueva exposición pública, para que sean subsanadas las deficiencias que a continuación se relacionan:

1.- El Ayuntamiento debe presentar certificación justificativa de la capacidad de la depuradora, dado el carácter municipal de la misma.

2.- Ordenanzas.- a) Deben incluirse las condiciones constructivas de las pérgolas de conexión. b) Debe corregirse en el anexo de ordenanzas la superficie de equipamiento comercial que será de 104 m².

En el momento de remitir el expediente para su aprobación definitiva por este Organismo, previamente deberán subsanarse las deficiencias señaladas por la Corporación Municipal en el acuerdo de aprobación provisional."

"Examinado el expediente de Modificación del Plan Parcial parcela 29 de Cala Millor, del término municipal de Son Servera, promovido por Don Gaspar Forteza Borreguero, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la legislación urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación del Plan Parcial de la parcela 29 de Cala Millor, del término municipal de Son Servera".

"Examinado el expediente del Plan Parcial Torre dels Enegistes, del término municipal de Manacor, promovido por el Ayuntamiento, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

19.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial Torre dels Enegistes, del término municipal de Manacor con las siguientes prescripciones:
a) Zonificación.- Debe delimitarse en el plano de zonificación la localización de las instalaciones de infraestructura, diferenciándose del resto del suelo.=b) Plan de etapas.- Se establece un plazo único de cuatro años, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, que deberá producirse en el plazo máximo de un año, a partir de esta fecha.= c) Debe incluir la red de alcantarillado y evacuación de pluviales, según la alternativa aprobada por el Ayuntamiento, adjuntando los documentos complementarios necesarios para su perfecta definición.

20.- En el plazo máximo de tres meses deberá presentarse ante este Organismo el Texto refundido del Plan Parcial, en el que se recojan las prescripciones impuestas en esta Resolución!"

"Examinado el expediente de subsanación de deficiencias del Plan Parcial Polígono XI, del término municipal de Marratxi, promovido por los Hermanos Barceló Ventayol y otros, a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

Aprobar definitivamente el Plan Parcial Polígono XI de Marratxi, con la prescripción de que en el cuadro de normas del Plano aportado deberán - sustituirse la anotación contenida en el mismo por la siguiente: "Podrán tener mas altura las torres depósitos e instituciones especiales de actividades complementarias en los edificios representativos en equipamiento cívico social".

"A la vista de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Palma de la Modificación del Plan Parcial Son Moix Negre, del término municipal de Palma de Mallorca, esta Sección Insular, acuerda por unanimidad, darse por enterada.

"Examinado el expediente de la Modificación Puntual de la Red Viaria polígono 5 Sector V, del término municipal de Andraitx, promovido por Doña Ma Concepción Rossiñol Fuster, y a la vista de los informes preceptivos aportados, del informe de los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular adoptó por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

APROBAR DEFINITIVAMENTE la presente Modificación Puntual de la Red Viaria Polígono 5 Sector V de Andraitx, pero ADVIRTIENDO que en el momento de presentar el Plan Parcial, deberá estudiarse el menor impacto paisajístico en la realización de los desmontes!"

"Examinado el expediente de Subsanación de Deficiencias del Plan Parcial, polígono 8 Sector 5 de San Telmo, del término municipal de Andraitx, promovido por Doña María Roca Fort, y a la vista de los informes preceptivos, del informe de los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del presente Plan Parcial, sin nueva información pública y concediendo un último plazo de TRES MESES para la subsanación de las siguientes deficiencias:

1ª.- Por lo que respecta al impacto paisajístico no se estima suficiente, al contemplarse sólo de un ángulo, debiendo completarse para que pueda detectarse desde los distintos puntos, incluyendo posibles medidas para disminuir el impacto visual.

2ª.- Vista la topografía del terreno se estiman totalmente insuficientes las 389'40 ptas/m² del costo de urbanización.

3ª.- El Proyecto de Urbanización deberá presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de un año, contando desde la aprobación definitiva del Plan Parcial".

"Examinado el expediente del Plan Parcial Capocorb, del término municipal de Lluchmayor, promovido por D. Martín Ferriol Font, en nombre y representación de Cala Cristal S.A., en cumplimiento de prescripciones señaladas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Baleares, en el acuerdo de aprobación de fecha 5 de Abril de 1984, y a la vista del informe técnico de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la

Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular adoptó por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

Primero: Dar por cumplimentadas todas las prescripciones señaladas en su día por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Baleares.
Segundo: Aprobación definitiva del Plan Parcial Capocorb, del término municipal de Lluchmayor.
Tercero: Proceder al sellado oficial de la documentación".

"Examinados los planos modificados, remitidos por el Ayuntamiento de Lluchmayor, correspondientes al Suelo Urbanizable Programado Sector III/D del Plan General de Ordenación Urbana de Lluchmayor, y a la vista de los informes preceptivos, del informe de los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, adoptó por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

ACEPTAR EL ERROR MATERIAL del Plan General de Ordenación Urbana de Lluchmayor".

"Examinado el Plan Especial de Reforma Interior "Es Jonquet", de esta Ciudad de Palma, remitido a este Organismo por el Excmo. Ayuntamiento para la emisión del informe preceptivo, previsto en el art. 5 del Real Decreto-Ley 16/81, de 16 de Octubre, y considerando: Primero.- Que por los Servicios Técnicos de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio se emite el siguiente informe:"1.- TRAMITACION.= El Ayuntamiento de Palma remite con fecha 19 de Noviembre de 1985 el Proyecto del Plan Especial de referencia a efectos de emisión del informe no vinculante que prevé el artículo 5.1 del Real Decreto 16/81 de 16 de Octubre.= Dicho proyecto fué inicialmente aprobado con fecha 13 de Junio de 1985, expuesto a información pública durante un mes a partir - del día 29 de Junio de dicho año y aprobado provisionalmente con fecha 31 de Octubre de 1985.= Durante el periodo de información pública se presentaron dos alegaciones dentro de plazo, de la Cámara de la Propiedad y de la Asociación de Vecinos de's Jonquet y una que fué desestimada por presentarse fuera de plazo.= La primera se resume básicamente en una crítica al esquema de ordenación adoptado, en la no resolución en proyecto del problema del tráfico viario y aparcamiento de la zona y en que no plantea, desde el punto de vista económico, un incentivo que rentabilice la actuación del sector privado.= La segunda, se oponía a la construcción del nuevo edificio para discoteca en la plaza del Vapor.= En la aprobación provisional se aceptó parcialmente el segundo punto de la primera allega-

ción, ampliándose los aparcamientos subterráneos previstos en la manzana 8.= 2.- ORDENACION.= El proyecto tiene por objeto la reordenación del Barrio de's Jonquet de acuerdo con los criterios objetivos y soluciones generales, aprobados por el Ayuntamiento de Palma, con fecha 9 de Diciembre de 1983 a la vista del resultado del trámite de participación pública.= La ordenación propuesta por un lado, del análisis de los elementos generadores del proceso de formación del barrio y, por otro, del estudio exhaustivo de las tipologías edificatorias existentes, a fin de definir el grado de actuación necesario para cada una de ellas.= En base a lo anterior, el proyecto propone un mantenimiento de lo que considera elementos fundamentales en a estructura del barrio, básicamente: Fachada a la C/ San Magin, estructura viaria correspondiente al tejido urbano entre la calle 14 y su cornisa, y la Plaza del Vapor y su entorno; y reestructura la ordenación de aquellas partes del tejido existente que no se han considerado definitivas del caracter del barrio y que coinciden básicamente, con los extremos Este y Oeste del mismo. La ordenación plantea la peatonalización del barrio con posible recuperación para uso público de los espacios interiores de manzana, previendo dos aparcamientos subterráneos coincidentes con las áreas remodeladas.= Los criterios seguidos a la hora de definir la estructura urbana del barrio, así como una serie de pautas que se estiman deberán tenerse en cuenta a la hora de la redacción del proyecto del talud de's Jonquet, se incluyen en dos documentos anexos a la memoria del proyecto. La ordenación tanto de la edificación existente, como de las parcelas vacantes, se hace por manzanas, clasificando parcelas y edificaciones en cuatro tipos básicos: K catálogo, R1 Rehabilitación, R2 reestructuración, N nueva construcción, conteniéndose la regulación de los distintos tipos en unas Ordenanzas muy detalladas, que parten para sus determinaciones tanto en las características del elemento en sí como de aquellas que se derivan de su pertenencia a un tejido morfológicamente característico: Ordenación de alzados de calle, eliminación de elementos añadidos etc.= Se incluyen en catálogo un total de 11 edificios de los que se aporta una documentación muy completa en documento aparte.= El proyecto ubica en la zona una serie de equipamientos, de los que ocho se ubican en elementos catalogados y tres en edificios no catalogados; cuatro se conseguirán mediante actuación municipal y siete se confían a la iniciativa privada.= El proyecto incluye la previsión de la renovación de las infraestructuras de servicios de la totalidad del barrio incluyéndose los esquemas de distribución así como las características generales de los mismos.= 3.- SERVICIOS Y PROGRAMAS. La gestión del proyecto prevé por un lado la actuación de la iniciativa privada en las dos grandes unidades por compensación que suponen renovación del tejido urbano, así como en la unidad correspondiente a los Molinos donde se ubican discotecas. Por otro lado, se confían a la iniciativa pública toda una serie de actuaciones vinculadas fundamentalmente a obtención de dotaciones y espacios públicos y a la edificación de viviendas de iniciativa pública. La reordenación del resto del tejido se producirá en el momento de renovación del mismo por ajuste a las ordenanzas previstas, contemplándose en el proyecto la aplicación del mecanismo del Registro de Solares, así como la futura delimitación de nuevas unidades de actuación.= El programa de actuación considera tres líneas de actuación prioritarias: a) Dotación de infraestructuras b) construcción de las viviendas de iniciativa pública c) espacios libres de actuación inmediata.= La totalidad de las actuaciones previstas se encuentran asignadas a uno de los cuatro bienios en que se escalona el programa de actuación del PERI. = 4.- ESTUDIO ECONOMICO.- El estudio económico financiero del proyecto contempla la valoración económica de las actua-

ciones asignadas a la iniciativa pública así como la comparación de la misma con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana para la zona.= La valoración asciende a 301.470.338' - ptas. en los ocho años de programa, correspondiendo 138.000.000 a la dotación de infraestructuras, 88.000.000 a la edificación de viviendas de promoción pública, 35.000.000 a la realización de Espacios Libres Públicos, 33.000.000 a expropiaciones y 5.500.000 a demoliciones.= La asignación por agentes inversores supone una inversión de 137.000.000 al Ayuntamiento y estatales, 70.000.000' - financiados por el Instituto de Promoción Pública de la Vivienda, - - 28.400.000 al MEC, 34.000.000 a las compañías suministradoras de servicios y 31.500.000 ptas que serán repercutidas sobre los propietarios mediante contribuciones especiales (9.657 ptas. /m. fachada). "----- Segundo.- Que además de lo manifestado en el anterior informe técnico, esta Comisión Provincial debe significar lo siguiente: a) No se contempla la suficiente dotación de aparcamiento público, especialmente atendida la circunstancia de la ubicación en el ámbito del Plan Especial de edificios destinados a uso público.= b) No queda acreditada en el estudio económico financiero la aportación de las administraciones no municipales, muy especialmente por lo que respecta al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.= c) Se estima que dentro del Estudio del Plan Especial debería contemplarse la consolidación del talud, lindante con el Paseo Marítimo.= En virtud de lo antes manifestado, previa propuesta de la Ponencia Técnica de este Organismo, por unanimidad, se

A C U E R D A

informar favorablemente el Plan especial de Reforma Interior de's Jonquet, con los condicionantes expuestos en los distintos apartados de esta resolución".

"Examinado el expediente de denuncia de mora presentada por D. Damian Monserrat Rafal en solicitud de licencia para construcción de un edificio compuesto de sótano, planta baja destinada a locales comerciales y tres plantas piso con dos viviendas por planta, sito en Ctra. Militar s/n de Las Cadenas, término municipal de Palma, por falta de resolución de aquél Excmo. Ayuntamiento y considerando. Primero: Que habiendo transcurrido más de dos meses desde la interposición de la denuncia de mora, sin resolución expresa del Ayuntamiento, de acuerdo con el artº. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, ha lugar a que este Organismo se subrogue en las competencias municipales. Segundo: Que igualmente y de acuerdo con el precepto mencionado en el anterior considerando, ha transcurrido el plazo de un mes sin notificación de acuerdo expreso al interesado por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

A la vista de todo ello y de la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular adoptó, por unanimidad el siguiente:

A C U E R D O .

Se entiende otorgada licencia por silencio administrativo a favor de D. Damian Monserrat Rafal, para construcción de un edificio compuesto por sótano, planta baja destinada a locales comerciales y tres plantas piso con dos viviendas por planta, sito en la Carretera Militar s/n de Las Cadenas, término municipal de Palma".

"Examinado el expediente de denuncia de mora presentada por D. Antonio Oliver Gamundi en solicitud de licencia para construcción de un edificio compuesto por sotano, planta baja destinada a locales comerciales y tres plantas piso con dos viviendas por planta, sito en C.Tra. Militar s/n de Las Cadenas, término municipal de Palma, por falta de resolución de aquél Excmo. Ayuntamiento y considerando. Primero: Que habiendo transcurrido más de dos meses desde la interposición de la denuncia de mora, sin resolución expresa del Ayuntamiento, de acuerdo con el artº. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, ha lugar a que este Organismo se subroge en las competencias municipales. Segundo: Que igualmente y de acuerdo con el precepto mencionado en el anterior considerando, ha transcurrido el plazo de un mes sin notificación de acuerdo expreso al interesado por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

A la vista de todo ello y de la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular adoptó, por unanimidad el siguiente:

A C U E R D O

Se entiende otorgada licencia por silencio administrativo a favor de D. Antonio Oliver Gamundi, para construcción de un edificio compuesto por sótano, planta baja destinada a locales comerciales y tres plantas piso con dos viviendas por planta, sito en la Carretera Militar s/n de las Cadenas, término municipal de Palma"

"Examinado el expediente para la construcción de una Residencia Oficial para Altos Cargos en Cabo Pinar, en el término municipal de Alcúdia, promovido por el Ministerio de Defensa, y considerando:-----

Primero.- Que al situarse la construcción que se pretende en suelo no urbanizable, se halla sujeta a los trámites exigidos por los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.-----

Segundo.- Que el edificio de referencia se emplaza en zona calificada como elemento paisajístico singular en el Plan Provincial de Baleares, y como elemento singular en las Normas Subsidiarias aprobadas por el Consell de Govern en 22 de Agosto de 1.983, como consecuencia de la suspensión de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Alcúdia, efectuada de conformidad con lo dispuesto en el art. 51 de la Ley del Suelo, suspensión motivada en el aumento de la protección de dicha zona, atendido su excepcional interés paisajístico.-----

Tercero.- Que es evidente que, desde un punto de vista de edificio-residencial, considerada la superficie de la finca donde se ubica, no produciría su construcción peligro de formación de núcleo de población.-----

Cuarto.- Que si bien en principio esta Comisión Provincial de Urbanismo entiende que la construcción de una Residencia Oficial como la que es objeto del presente expediente, podría tener el calificativo de interés social, considera que en este caso concreto, y dada

la zona en que quiere emplazarse, el verdadero interés social se halla en proteger el entorno paisajístico de Cabo Pinar, el cual sufriría un evidente impacto negativo en caso de autorizarse la construcción, con menoscabo de los valores que tiene reconocido en este orden por los instrumentos urbanísticos aprobados, así como por los Estudios realizados por el ICONA y por el INESE sobre Protección de Espacios Naturales.-----

Quinto.— Que por parte de esta Comisión Provincial se considera que la edificación objeto de este expediente destinado a Residencia Oficial para Altos Cargos, podría tener su debido acomodo en otras zonas de Mallorca que, sin estar incluidas en zonas especialmente protegidas, también contarían con las debidas condiciones ambientales y de seguridad que debe reunir el edificio.-----

En virtud de todo lo antes manifestado, vistas las alegaciones formuladas durante el período de información pública, los informes obrantes en el expediente y la Propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión Provincial, por mayoría

A C U E R D A

1º) Declarar que no ha lugar a declarar el interés social de la Residencia Oficial para Altos Cargos en Cabo Pinar.

2º) Notificar el presente acuerdo al Ministerio de Defensa, Ayuntamiento de Alcúdia y al Grup d'Ornitología Balear, compareciente en la información pública.

3º) Publicar íntegramente el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares."

"Examinado el Proyecto promovido por D. Antonio Barceló Verd , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 25, Parcela 189, en el término municipal de ALGAIDA y considerándose: PRIMERO.— Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.— Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.-----
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Agustín Pintos Iglesias , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 6, Parcela 45, en el término municipal de ALGAIDA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.-- - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Mª del Carmen Marqués Ramos , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 7, Parcela 21, en el término municipal de ALGAIDA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.-- - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Santos Parrilla Nuñez , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 2, Parcelas 50-7, 50-8, 50-9, 50-10, en el término municipal de BINISSALEM y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.-- - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Juan Matas Pons , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Es Parrot, en el término municipal de BUNYOLA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Miguel Ramón Jaume , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 5, Parcela 57,58, en el término municipal de CONSELL y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Francisco Garcia Martín , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Son Cabaspre en el término municipal de ESPORLAS y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.== - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Bartolomé Llompart Garcias , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 41, Parcela 138, "Cugulutx" en el término municipal de LLUCMAJOR y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Francisca Adrover Adrover , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en S'Espinagar, en el término municipal de MANACOR y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Juana Mestre Serra , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Sa Tanca en Marratxinet, en el término municipal de MARRATXI y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Vicente Benavent Baldovi , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Son Oliver, Calle B, Parcela 13-A, en el término municipal de PALMA DE MALLORCA y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Fernando Bianchi Echevarria , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono 4, Parcela 166, Camino de Sa Pleta Comuna, en el término municipal de SES SALINES y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.-- - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Mª Teresa Coll Oliver , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Son Pusa, Camino de Son Salas, en el término municipal de SOLLER y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes, significándose, que para la concesión de licencia, deberá acreditarse ante el propio Ayuntamiento, que la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad, a efectos de indivisibilidad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85.1.4ª de la Ley del Suelo".

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres//
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre//
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Dionisio Romera Maqueda
por la realización de infracción ur//
banística consistente en construcción vallado, caseta y es-
tanque en Ses Llegitimes.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
un millón ciento veinte mil pesetas 1.120.000.- pts.
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello//
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por//
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de un millón ciento veinte mil pesetas 1.120.000.- pts.-
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres//
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre//
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Higinio Robeta Gea
por la realización de infracción ur//
banística consistente en Vallado de Parcela y construcción
caseta sin licencia municipal en Son Daviu.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento cincuenta mil pesetas 150.000.- pts.
calculada en función del 15 % que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello//
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por//
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento cincuenta mil pesetas 150.000.- pts.
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres/
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre/
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Ciriaco Sanchez Garcia
por la realización de infracción ur//
banística consistente en construcción dos casetas en Son -
Daviu, sin licencia.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
doscientas cinco mil doscientas pesetas 205.200.- pts.
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello/
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por //
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de doscientas cinco mil doscientas pesetas 205.200.- pts.
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres/
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre/
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Jesus Gallego Pelaez
por la realización de infracción ur//
banística consistente en caseta, estanque y sondeo mecánico
en Ses Llegitimes.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento treinta y cinco mil seiscientas pesetas 135.600.- pts.
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 63 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello/
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por //
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento treinta y cinco mil seiscientas pesetas 135.600.-
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urbanística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corresponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, contra D. Antonio Serra Cabanellas **por la realización de infracción urbanística consistente en** vallado, construcción estanque y caseta en Son Daviu.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de trescientas noventa y seis mil pesetas 396.000.- pts. calculada en función del 20 % que determina para tal caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello, y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en la cantidad de trescientas noventa y seis mil pesetas 396.000.- pts. para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urbanística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corresponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, contra D. Gabriel Serrano Negrillo **por la realización de infracción urbanística consistente en** vallado, estanque y caseta en Son Daviu sin licencia municipal.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de ciento treinta mil quinientas pesetas 130.500.- pts. calculada en función del 15 % que determina para tal caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello, y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en la cantidad de ciento treinta mil quinientas pesetas 130.500.- pts para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urbanística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corresponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, contra D. José María Mañas Galera **por la realización de infracción urbanística consistente en** construcción Casetas (dos), sin licencia Municipal en Ses Llegitimes.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de ciento treinta y ocho mil seiscientas pesetas 138.600.- pts. calculada en función del 15 % que determina para tal caso el artículo 63 del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en la cantidad de ciento treinta y ocho mil seiscientas pesetas 138.600.- para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urbanística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corresponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, contra D. Carlos Nogues Isern **por la realización de infracción urbanística consistente en** construcción vivienda en Ses Llegitimes.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de doscientas treinta y una mil pesetas 231.000.- pts. calculada en función del 20 % que determina para tal caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en la cantidad de doscientas treinta y una mil pesetas 231.000.- pts. para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urbanística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corresponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, contra D. Fernando Tirado Pedroviejo por la realización de infracción urbanística consistente en división de terrenos en lotes inferiores a Unidades Mínimas de Cultivo.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de ciento ochenta y una mil ochocientas pesetas 181.800.- pts. calculada en función del 10 % que determina para tal caso el artículo 72 del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en la cantidad de ciento ochenta y una mil ochocientas pesetas 181.800.-pts para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urbanística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corresponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, contra D. Fernando Tirado Pedroviejo por la realización de infracción urbanística consistente en división de terrenos en lotes inferiores a las unidades mínimas legales, en Son Daviu Nou.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de CIENTO SESENTA MIL PESETAS (160.000 ptas.) calculada en función del 10 % que determina para tal caso el artículo 72 del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en la cantidad de CIENTO SESENTA MIL PESETAS (160.000 ptas) para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urbanística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corresponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, contra D. Fernando Tirado Pedroviejo por la realización de infracción urbanística consistente en División de Terrenos en lotes inferiores con mínimo legal en Es Camp D'Inca.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de ciento nueve mil trescientas cuarenta pesetas 109.340.- pts calculada en función del 10 % que determina para tal caso el artículo 72 del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en la cantidad de ciento nueve mil trescientas cuarenta pesetas 109.340.- para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urbanística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corresponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, contra D. Fernando Tirado Pedroviejo y D. Bme. Garcia Truyol por la realización de infracción urbanística consistente en División de terrenos en lotes inferiores a unidades mínimas en Son Daviu.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de ciento treinta mil setecientas quince pesetas 130.715.- pts. calculada en función del 10 % que determina para tal caso el artículo 72 del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en la cantidad de ciento treinta mil setecientas quince pesetas 130.715.-pts para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres//
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre//
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci//
plina Urbanística, contra D. Esteben Garcia Aviles
por la realización de infracción ur//
banística consistente en Vallado, Caseta y estanque en Ses
Llegitimes.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento quince mil quinientas pesetas 115.500.- pts.
calculada en función del 15 ‰ que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello//
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por//
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento quince mil quinientas pesetas 115.500.- pts.
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres//
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre//
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci//
plina Urbanística, contra D. José Ramon Piña Boned
por la realización de infracción ur//
banística consistente en Caseta y piscina en Son Daviu, en Par
cela inferior al mínimo legal.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento diez mil cuatrocientas pesetas. 110.400.- pts.
calculada en función del 15 ‰ que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello//
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por//
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento diez mil cuatrocientas pesetas 110.400.- pts
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres/
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre/
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Antonio Morál Gonzalez
**por la realización de infracción ur/
banística consistente en Vallado, construcción estanques y una
caseta en Llegitimes en Parcela inferior a la legal.**

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento cincuenta y dos mil ochocientas pesetas 152.800.- pts. ,
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 63 del Reglamento de Disciplina Urba/
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello/
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por //
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento cincuenta y dos mil ochocientas pesetas 152.800.-
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres/
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre/
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. José Ruiz Ruiz
**por la realización de infracción ur/
banística consistente en Vallado Parcela, construcción case-
tas y estanque en Ses Llegitimas.**

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento ochenta y ocho mil cuatrocientas pesetas 188.400.- pts. ,
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 63 del Reglamento de Disciplina Urba/
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello/
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por //
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento ochenta y ocho mil cuatrocientas pesetas 188.400.-
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres//
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre//
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Antonio Vicente Fernandez
por la realización de infracción ur//
banística consistente en vallado de Parcela en Son Daviu, par//
cela inferior a la legal.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento diecinueve mil doscientas cincuenta pesetas 119.250.- pts. ,
calculada en función del 15 % que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello//
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por//
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento diecinueve mil doscientas cincuenta pesetas 119.250.
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres//
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre//
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Antonio Covas Olivares
por la realización de infracción ur//
banística consistente en Vallado y construcción Caseta en -
Daviu, en Parcela inferior al mínimo legal.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
trescientas ochenta y siete mil pesetas 387.000.- pts.
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello//
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por//
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de trescientas ochenta y siete mil pesetas 387.000.- pts.
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres/
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre/
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Mateo Font de Gayá

**por la realización de infracción ur/
banística consistente en** Vallado y construcción Vivienda en
Son Daviu, sin licencia, en Parcela inferior a la mínima legal.

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
cuatrocientas cincuenta y nueve mil pesetas 459.000.- pts.
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba/
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello/
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por/
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de cuatrocientas cincuenta y nueve mil pesetas 459.000.-
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres/
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre/
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci //
plina Urbanística, contra D. Sebastian Tugores Cladera

**por la realización de infracción ur/
banística consistente en** Vallado, construcción, Caseta y es-
tanque en parcela inferior a la mínima establecida por el Mº. de -
Agricultura y por PCC

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento catorce mil seiscientas pesetas 114.600.- pts.
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba/
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello/
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por/
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento catorce mil seiscientas pesetas 114.600.- pts.
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres//
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre//
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci//
plina Urbanística, contra D. Daniel Ugueda Arroyo
**por la realización de infracción ur//
banística consistente en construcción Caseta y Estanque sin**
licencia en Ses Llejitimes

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento sesenta y cuatro mil pesetas 164.000.- pts.,
calculada en función del 20 % que determina para tal //
caso el artículo 63 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello//
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por//
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento sesenta y cuatro mil pesetas 164.000.- pts.
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de infracción urba//
nística iniciado por el Ayuntamiento de Marratxí y que
por razón de la cuantía de la sanción propuesta, corres//
ponde al Consell Insular de Mallorca su imposición, pre//
vio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de //
acuerdo con el artículo 64 b) del Reglamento de Disci//
plina Urbanística, contra D. Luis del Olmc Bustelo
**por la realización de infracción ur//
banística consistente en construcción de Casa de Aperos en**
Parcela IX de Son Daviu Nou

y siendo la cuantía de la sanción que se propone, de //
ciento sesenta mil pesetas 160.000.- pts.,
calculada en función del 15 % que determina para tal //
caso el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urba//
nística, esta Sección Insular, a la vista de todo ello//
y previa propuesta de la Ponencia Técnica, adoptó, por//
unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la sanción propuesta en/
la cantidad de ciento sesenta mil pesetas 160.000.- pts.
para su imposición por el Consell Insular De Mallorca, //
en cumplimiento del artículo 64 b) del Reglamento de //
Disciplina Urbanística."

"Examinado el expediente de las Normas Subsidiarias y Complementarias del término municipal de Banyalbufar, promovido por el propio Ayuntamiento, y a la vista de los informes preceptivos, de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, por unanimidad, adoptó el siguiente

A C U E R D O

SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA de las Normas Subsidiarias y Complementarias del término municipal de Banyalbufar, para que en el plazo de tres meses y sin nueva exposición pública, sean SUBSANADAS las siguientes DEFICIENCIAS:

- 1.- Las NN.SS. al clasificar suelo urbanizable deben ser tipo b).
- 2.- Salvo que pueda ser suelo urbano, el polígono T2 debe ponerse como urbanizable.
- 3.- Debe aportar justificación gráfica y documental del suelo urbano.
- 4.- Debe indicar los Sistemas Generales que conectan el Suelo Urbanizable con el resto del término municipal.
- 5.- Al permitirse en suelo no urbanizable edificación de viviendas en parcelas de 2.000 m²., con una clara incongruencia de la definición de núcleo de población contenida en las Normas, deberá procederse a su reestudio.
- 6.- Debe suprimir, lo estima, la 2ª condición para formar núcleo de población.
- 7.- Debe justificar en base al art. 4 modificado del Plan Provincial los parámetros que no cumplen su normativa.
- 8.- Debe poner los equipamientos necesarios para la población máxima.
- 9.- Debe señalar las cotas que definen las rasantes y el ancho de las calles nuevas para los dos núcleos urbanos, en un plano para cada uno.
- 10.- Debe recoger las Normas de protección del Plan Provincial.
- 11.- Las condiciones estéticas del suelo no urbanizable deben ser distintas de las del suelo urbano y de acuerdo con el Plan Provincial.
- 12.- Debe corregir del art. 25.1 el plazo para suspensión de acuerdos que constituyan infracción manifiesta y grave.
- 13.- Debe incluir las líneas maestras que deben regir la redacción del Plan Especial de Protección de los Bancales".

"Examinado el expediente de infracción urbanística contra Doña Juana Ros Perpiñá, por realización de obras sin licencia, consistentes en ampliación y consolidación vivienda en Chalet Torre Ros, en Camino de San Carlos, Puerto de Andraitx y considerando que el expediente sancionador ha sido iniciado por el Ayuntamiento de Andraitx y a la vista de todo ello, y oída la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular por unanimidad, adoptó el siguiente

ACUERDO

- 1.- Declarar la incompetencia funcional para conocer del asunto.
- 2.- Devolver el expediente al Ayuntamiento de Andraitx, como Organismo competente para su conocimiento."



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

amm/

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

(Sesión 25 de Noviembre de 1.985)

ASISTENTES AL ACTO:

D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López
Pinto, Presidente.

D. Oscar Canalis, Vicedirector.

D. Carlos Larios Martínez, Rpte. del
Colegio de Arquitectos.

D. José-A. Zornoza Tur, Persona Recono
cida competencia.

D. Enrique Fernández Bellmunt, Rpte.
de la Comunidad Autónoma.

D. Antonio Marí Tur, Rpte. del Coleg
io de Aparejadores.

D. Nicolás Dameto Squella, Rpte. de
la Comunidad Autónoma.

D. José-M^a Perales Madueño, Secretar
io.

En la Ciudad de Ibiza y en la Sala
de Juntas del Consell Insular de Ibiza-Form
entera, siendo las nueve horas y treinta
minutos del día 25 de noviembre de 1.985,
se reunió en segunda convocatoria, la Pon
encia Técnica de la Comisión Provincial
de Urbanismo de Baleares, Sección Insular
de Ibiza-Formentera, presidida por su tit
ular D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López
Pinto, Director General de Urbanismo, con
la asistencia de los señores al margen rel
acionados. Asisten previamente invitados
por la Presidencia, D. José Bonilla Villal
onga, Técnico de la Consellería de Obras
Públicas Y Ordenación del Territorio y D.
Bartolomé Amengual Serra. -----

Excusaron su asistencia, D. Juan
Guasch Calbet y D. Francisco-J. Parada Vázq
uez. -----

En primer lugar se aprueba por /
unanimidad el Acta de la sesión anterior,
celebrada el día 14 de Octubre de 1.985. Haciendo constar que, por error, no se
incluyó en la relación de asistentes a D. José-A. Zornoza Tur. -----

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL CA'S CAPITA Y ES FARAIO. SANTA EULALIA.-

Visto el expediente del Plan Parcial Ca's Capitá y Es Faraió del términ
o municipal de Santa Eulalia del Rio, promovido por Herederos de los Hermanos
Puget, presentado en subsanación de las deficiencias señaladas por la C.P.U. /
en el acuerdo de suspensión de fecha 15 de Octubre de 1.985, y visto el inform
e emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Púb
licas y Ordenación del Territorio, por el que se aprecia subsanadas las defic
iencias indicadas en su día, la Ponencia Técnica, por mayoría y con la abstene

ción del Sr. Fernández Bellmunt, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la aprobación definitiva del Plan Parcial Ca's Capitá y Es Faraió del término municipal de Santa Eulalia del Rio. -----

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL PUIG DE CA'N SALLERAS.
SANTA EULALIA DEL RIO.-

Visto el expediente del Plan Parcial de Ca'n Salleras del término municipal de Santa Eulalia del Rio, promovido por D. Pedro Ventura Palau, presentado en subsanación de las deficiencias señaladas por la C.P.U. en el acuerdo de / suspensión de fecha 15 de Octubre de 1.985, y visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por el que se aprecia subsanadas las deficiencias indicadas en su día, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la aprobación definitiva del Plan Parcial Puig de Ca'n Salleras / del término municipal de Santa Eulalia del Rio. -----

OBRAS PROVISIONALES.-

Visto el expediente promovido por Toboganes Ibiza, / S.A., solicitando la instalación de un Tobogán Acuático en / una parcela del Plan Parcial del Polígono 29 de Talamanca, / término municipal de Ibiza; en primer lugar se aprecia que / el expediente viene sin firma de técnico competente, ante lo cual el Sr. Larios Martínez, considera que es necesaria la / antedicha firma y propone se le de conocimiento al Ayuntamiento; la Ponencia Técnica, después de deliberar, visto el informe emitido por los Servicios Técnicos de la Consellería de / Obras Públicas y Ordenación del Territorio y de la legislación urbanística aplicable, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informar favorablemente la instalación provisional de un tobogán acuático en el Polígono 29 de Talamanca, término municipal de / Ibiza, de acuerdo con lo previsto en el artº. 58.2 de la Ley del Suelo. -----

Visto el expediente promovido por D. Juan Serra Planelles, en solicitud de instalación de una nave para almacén en Camí Puig de'n Valls, polígono 13, parcelas 69, 70, 71 y 72 del término municipal de Ibiza, con carácter de obra provisional de acuerdo con el artº. 58.2 de la Ley del Suelo; a propuesta del Sr. Amengual Serra, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de / Urbanismo, acuerde dejar el expediente sobre la mesa, debiendo presentarse a nivel de proyecto básico y no de anteproyecto como en este caso, entonces podrá tener el carácter de obra provisional. -----

Visto el expediente promovido por D. Marcos Ferrer Colomar, en solicitud de instalación de un Kiosco desmontable en Playa Talamanca del término municipal de Ibiza, con carácter provisional de acuerdo con el artº. 58.2 de la Ley del Suelo; la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y a propuesta del Sr. Ramis de Ayreflor, por unanimidad, resuelve proponer a la / Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde dejar el expediente sobre la mesa, y solicitar del Ayuntamiento si el suelo donde se pretende ubicar el citado Kiosco es suelo urbano o no, de acuerdo con el Real Decreto-Ley 16/81, en caso de que su calificación sea de zona verde pública, debería denegarse. -----

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la aprobación, por entender que no ha lugar a formación de núcleo de población, de los siguientes expedientes: -----

- Promovido por D. Antonio Ferrer Escandell, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Gorch de Sa Madona del término municipal de Santa Eulalia del Rio. (Exp. 1584/85). -----

- Promovido por D. Miguel Torres Juan, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ca'n Miquel d'en Ferré del término municipal de Santa Eulalia del Rio. (Exp. 1588/85). -----

- Promovido por D. Manfred Erich Weyanot, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en en Ca'n Serra, 7 Ca's Calero, Jesús del término municipal de Santa Eulalia / del Rio. (Expte. 2157/85). -----

- Promovido por D. Antonio Ferrer Guasch, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ca'n Arabí de Baix, Sargamassa del término municipal de Santa Eulalia del Rio. (Expte. 2158/85). -----

- Promovido por D. Miguel Zapata Cascales, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "Ca'n García" del término municipal de Santa Eulalia del Rio. (Exp. 2247/85). -----

- Promovido por D. Juan Franco Torres, para instalación de un Parque Acuático en Barrio Ca'n Claus en la Carretera Ibiza-Santa Eulalia del Rio del término municipal de Santa Eulalia del Rio, en su consideración de instalaciones de Interés Social. -----

El Sr. Larios Martínez, recuerda que el proyecto debe venir visado y firmado. -----

- Promovido por D^a. Susana Queizan Pérez, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Ca'n Coll de Dalt, parcelas 8, 9 y 10 del término municipal de Santa Eulalia del Rio. (Expte. 2503/85). -----

- Promovido por el Ayuntamiento de Formentera, para / instalación de un Centro de E.G.B. en San Francisco Javier del término municipal de Formentera, en su consideración / de instalaciones de Interés Social. (Expte. 2500/85). ----

PROYECTO COMPLEJO TURISTICO EN PUERTO SAN MIGUEL. SAN JUAN BAUTISTA.-

En primer lugar, se procede a dar lectura al informe técnico que dice lo siguiente: -----

"El Ayuntamiento de San Juan Bautista remite el proyecto / de construcción de un edificio destinado a locales comerciales, restaurante, apartamentos, piscina y aparcamientos, / sobre una parcela de 6.791,- m2. según proyecto, en el Puerto de San Miguel, acogándose al artº. 34 Ordenación de la Zona Costera, del Plan Provincial de Baleares.= Dicho artº. 34, en su apartado 4.1 hace una división de la playa en / tres zonas, según dice textualmente "Para atender, cuando menos la finalidad de protección de playas, a los efectos de su ordenación", y en el punto 4 dice "En particular, y en lo que afecta a la ordenación de playas, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo 1, deberá estudiarse dentro / del respectivo Plan General o a través de un Plan Especial formado con esta específica finalidad".= El proyecto presentado se sitúa en la Zona 2 que comprende la franja de / 20 m2. contigua a la Zona de Salvamento, para la que se fija una edificabilidad máxima de 0,2 m3/m2 y una altura máxima de 1 planta.= El proyecto presenta mayor edificabilidad y altura que la fijada para dicha zona.= Con respecto al P.G. de O. vigente, los Terrenos tienen una calificación de Reserva Urbana, Area Turística, no teniendo delimitación de Suelo Urbano aprobado, por lo que se encuentran sujetos a las limitaciones que señala el artº. 84 de la Ley del Suelo.= El Ayuntamiento acompaña al expediente un escrito aclaratorio que espera sea tenido en cuenta por la C.P.U. antes de emitir informe.= El proyecto se presenta con el visado Denegado". -----

Tras breve debate y a instancia del Sr. Ramis de Ayreflor, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde comunicar al promotor D. Juan Escandell Marí, que no es posible emitir el informe a que hace mención el artº. 34 del Plan Provincial de Baleares, por tratarse de Suelo de Reserva Urbana, / por lo que el Ayuntamiento podrá: Primero.- Hacer la delimitación de Suelo Urbanizable o bien Segundo.- Aceptar solicitud de licencia para obra provisional, aunque no es este el caso, o bien Tercero.- En aplicación del Real Decreto-Ley /

16/81, por tener los servicios o estar consolidados los terrenos, conceder licencia de obras. -----

NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE. IBIZA.-

Se incorpora a la sesión, el Sr. Aparejador municipal. -----

D. Oscar Canalis, aporta informe del Consell Insular. -----

D. José Bonilla Villalonga, da lectura al informe / técnico, cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"El Ayuntamiento de San José remite a esta C.P.U. el proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento de dicho término municipal a efectos de su aprobación definitiva. El proyecto fue inicialmente aprobado con fecha 4 de abril de 1985, expuesto a información pública durante un mes a partir del 9 de mayo y aprobado provisionalmente con fecha 5 de julio de 1985.= Las NN.SS. que se tramitan corresponden a las definidas por el art. 91.b) del Reglamento de Planeamiento por lo que deberán ajustarse en sus determinaciones a lo que dispone el art. 93 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.= 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. El proyecto no contiene en el documento definitivo la memoria justificativa a que hace referencia el art. 93.1.a) del Reglamento de Planeamiento. No obstante, en el documento de Avance, se incluye un diagnóstico de la situación existente que puede asimilarse a dicho documento por lo que estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre exigencia o no del mismo.= Si se contiene por el contrario el resumen del resultado de la información pública a que hace referencia el art. 97.1 del Reglamento de Planeamiento.= 2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. El único instrumento de rango superior existente es el Plan Provincial de Baleares. Igualmente, por ley de la Comunidad Autónoma. Las Salinas de Ibiza están calificadas como Espacio de interés natural con grados de protección asimilables a los contenidos en el Plan Provincial y las NN.SS. las califican de paisaje singular con prohibición absoluta de edificar.= El proyecto se ajusta básicamente a lo que determina el Plan Provincial en cuanto a delimitación de Elementos Paisajísticos Singulares, Parajes Preservados, Paisajes Protegidos y áreas forestales.= Se califican como Suelo Urbano y Suelo Apto para la Urbanización terrenos a su vez incluidos en zona forestal lo que está en contradicción con el carácter de Suelo No Urbanizable de dicha calificación.= Los desarrollos urbanos se localizan prioritariamente en las áreas de desarrollo urbano y turístico del Plan Provincial, con algunas desviaciones que afectan mayoritariamente a Suelos Excedentes en desarrollos costeros: Bahía de San Antonio, Cala Tarida, Coll d'Hort, Es Cubells, La Caleta, Playa de'n Bossa y al suelo agrícola del entorno del aeropuerto.= El proyecto califica para desarrollo urbano parte del área de protección de la cabecera del aeropuerto que viene calificada como elemento singular por el art. 75.1.2 del P.Provincial.= Los suelos urbanizables incluidos dentro de paisaje protegido deberían respetar el tope de edificabilidad global 0'6 m³/m², 0'2 m²/m² fijado

por el art. 74 del P. Provincial.= El proyecto define como inedificables en toda clase de suelo la banda de 20 m. a partir de la delimitación de la Z.M.T., siendo su edificabilidad en Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar acumulables a la parcela colindante.= Los acantilados, definidos como aquellos terrenos de costa con más del 50% de pendiente, se consideran inedificables en todos los tipos de suelo. En Suelo Urbano se considera tienen la edificabilidad del terreno colindante, acumulable a éste, al igual que en el Suelo Apto para Urbanizar no protegido. En Suelo Apto para Urbanizar protegido y en una banda de 250 m. a partir de la Z.M.T. no tienen edificabilidad. En Suelo No Urbanizable no se especifica si tienen o no edificabilidad pero se regula la distancia de la edificación en función de la altura del mismo.= La banda de 250 m. a que hace referencia el art. 5.9 de las Normas Urbanísticas no se zonifica en planos. Tampoco las zonas de acantilado ni su área de protección, lo que si la Comisión Provincial de Urbanismo estima conveniente podría exigirse en virtud del art. 93.1.h) del Reglamento de Planeamiento.= En cuanto a las islas e islotes, Vedrá, Vedranell, Caragoler y las Bledas vienen calificadas como elemento singular, al igual que Pta. Yondal, no encontrándose regulados dichos elementos singulares en las NN.UU. por lo que deberían calificarse de paisaje singular que si viene regulado.= La Cunillera viene calificada como paraje preservado (parcela mínima 100.000 m2.) y las islas del Esparto y del Bosque como paisaje protegido excedente (parcela mínima 6.000 m2.).= 3.- OTROS ESTUDIOS SOBRE LA ZONA. Tanto la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio como la de Agricultura tienen realizados sendos estudios sobre Areas a proteger que inciden en la zona afectada. Si bien no constituyen documentos de rango legal, a continuación se resumen las conclusiones de los mismos en lo que afecta al término municipal de San José a efectos de una mayor información por parte de la C.P.U.= 4.1.- Areas a proteger en Baleares COPOT Inese 1985.- El estudio considera como área de valor ambiental extraordinario las Salinas y propone la creación de un Parque Natural conjuntamente con las áreas del Puig del Corb Marí y de la Canal a las que califica como de valor ambiental muy elevado.= El entorno de la Cala de's Yondal es igualmente calificada de valor ambiental muy elevado proponiendo su calificación como Elemento Paisajístico Singular.= El entorno del Cap Llentisca, Vedrá y Vedranell se califica de valor ambiental extraordinario proponiendo la clasificación de Elemento Paisajístico Singular.= En lo que se refiere a la costa, por último se estima de valor ambiental muy elevado el entorno de Cala Compta, islas e islotes adyacentes proponiendo su calificación igualmente de Elemento Paisajístico Singular.= En el interior se propone la protección de las Serra Grossa y Serra de Sant Josep manteniendo la parcelación rústica. Su calificación es de área de valor ambiental muy elevado.= 4.2.- Inventario de espacios naturales. ICONA 1984.- Coincide básicamente con lo anteriormente expuesto difiriendo únicamente la delimitación de las áreas, que en este estudio son más amplias.= 4.- CLASIFICACION DEL SUELO. 4.1. Suelo Urbano (S.U.).- El proyecto clasifica como Suelo Urbano un total de 844 Has. en las que se estima una capacidad aproximada de 8.723 viviendas. De ellas 293'20 Has. se incluyen en UA necesitándose trámite a la licencia.= El Suelo Urbano se delimita en función de los tres factores siguientes: -Consolidación mayor de 2/3.= -Suficiencia de Servicios o facilidad evidente de llegar a poseerlos.= -Mayor facilidad de gestión respecto al Suelo Apto para Urbanizar siempre que la pérdida de cesiones no sea significativa y se asegure

el equipamiento.= El proyecto no contiene justificación documental de que los terrenos delimitados con arreglo a estos criterios cumplan los requisitos del art. 78 de la ley del Suelo que son los que exige el art.93.b del Reglamento de Planeamiento y dentro de los cuales deberían entrar, para ser admisible, los terrenos delimitados como urbanos en función sobre todo del último supuesto antes citado.= Los terrenos así clasificados pueden encontrarse en tres situaciones: 1.- Con los Servicios necesarios para ser considerado solar. Se concede licencia directa.= 2.- Sin todos los servicios. Se concede licencia condicionada art. 40 del Reglamento de Gestión.= 3.- Incluido en UA por requerir ordenación previa. Es preciso redactar previamente Estudio de Detalle o PERI. En estos casos se cede un 10% del terreno para dotaciones, acumulándose su edificabilidad en el 90% restante.= Del cuadro contenido en la página 45 se desprende que los terrenos en las condiciones del apartado 2 están incluidos en UA y sin embargo se puede conceder licencia condicionada con arreglo al art. 40 Reglamento de Gestión y no al art. 41 Reglamento de Gestión, lo que no es admisible por lo que debería aclararse su inclusión o no en UA.= El proyecto no pormenoriza el nivel mínimo de servicios a conseguir en Suelo Urbano y, por otro lado, incluye en Suelo Urbano sin necesidad de trámite UA previo, suelo de urbanizaciones que según la información urbanística están infradotadas.= 4.2.- SUELO APTO PARA LA URBANIZACION (S.A.U.). El proyecto clasifica como SAU un total de 1.644 Has. con una capacidad potencial de 10.663 viviendas.= Se ha delimitado el SAU en función de los factores siguientes: -Terrenos que representan una expansión clara de los terrenos limítrofes cuyo desarrollo es aconsejable.= -Terrenos en los que existen iniciativas sin un cauce legal adecuado y a las que se ha demandado un compromiso previo de urbanización. Dicho compromiso incluye plazos de tramitación y garantías de ejecución.= Los ámbitos del Plan Parcial son, en principio, los delimitados en proyecto, si bien podrán modificarse según lo dispuesto por el art. 118 de la Ley del Suelo, extremo éste al que se hace referencia más adelante.= Los Sectores de SAU delimitados son de magnitudes muy variables con superficies entre 3 y 61 Has. No se fijan dimensiones mínimas de planeamiento.= En lo que se refiere al dimensionamiento del SAU estos Servicios Técnicos se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre cumplimiento o no en este caso del art. 93.2 del Reglamento de Planeamiento dadas las especiales características del desarrollo previsible.= 4.3.- SUELO NO URBANIZABLE. 4.3.1. El proyecto distingue dentro del Suelo No Urbanizable dos tipos: de régimen normal y especialmente protegido.= 4.3.2. El Suelo No Urbanizable de régimen normal está constituido por el suelo calificado de Excedente, apoyo a carreteras y caminos y agrícola.= Tanto en agrícola como excedente, la parcela mínima se fija en 4.000 m²., la ocupación el 10%, la edificabilidad 0'1 m²/m² y los retranqueos en 10 m. No se diferencia entre secano y regadío y no se fijan alturas máximas. Tanto la parcela mínima (7.000 en excedente y 15.000 en secano) como la edificabilidad (0'2 m³/m²) superan los toques del Plan Provincial. No se fija volumen máximo.= En la zona de apoyo a carreteras locales (banda exterior a 30 m. a ejes) se permiten usos de moteles, bares, restaurantes, etc. en parcela mínima de 2.000 m²., ocupación 20%, 2 plantas 0'40 m²/m² y retranqueos de 5 m.= 4.3.3. En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se distinguen los siguientes casos: 1) Forestal: 10.000 m²/4% ocupación/0'24 m²/m² y 15 m. retranqueo. Se supera la edificabilidad tope 0'2 m³/m² del Plan Provincial.= 2) Paisaje singular: se prohíbe cualquier tipo de

edificación.= 3) Paisaje protegido: 3.1 Excedente: 6.000 m²/8%/0'05 m²/m²; 3.2 forestal: 15.000 m²/3%/0'3 m²//m²/15 m.= Se supera la ocupación (2%) y edificabilidad tope del Plan Provincial (0'2 m³/m²).= 4) Paisaje preservado: 100.000 m²/2%/0'01 m²/m²/30 m.= 5) Torrentes: En la banda de 25 m. a eje se prohíbe edificar.= 6) Costa: Al parecer se prohíbe edificar en la banda de 20 m. a partir de la Z.M.T. y la edificabilidad (0'2 m³/m²) es acumulable a la parcel anexa, pero debería aclararse en NN.= 7) Acantilados: En paisaje protegido deberá separarse la edificación una distancia igual a la altura de éste. En otros suelo 1/4.= Debería aclararse el significado de "zona de protección grafiada".= 4.2. Se califican en proyecto dos zonas especiales de Suelo No Urbanizable para reserva aneja al futuro puerto industrial y como zona de influencia del aeropuerto. En el 1º se estará a las condiciones del excedente hasta tanto se delimite el puesto industrial. En el 2º es precisa la autorización de la Dirección General de Aviación Civil.= 4.3. Se establece igualmente un régimen transitorio para parcelas segregadas antes de 1985 (debería referirse a fecha de aprobación) en que se permite reducir la parcela mínima hasta el 75%.= En caso de legítimas se permite edificar más de una vivienda, agrupada en 1 solo edificio en pro-indiviso.= 4.4. La definición de núcleo de población recoge la que actualmente aplica la C.P.U., es decir, se estima no existe riesgo de su formación siempre que la superficie media de parcela sea de 7.000 m².= 5.- AREAS DE DESARROLLO URBANO. El proyecto prevé un total de seis áreas disgregadas de desarrollo urbano. Estas seis áreas corresponden a lo que el proyecto denomina unidades integradas y en ellas se incluyen los terrenos calificados como Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.= Estas áreas pueden en realidad agruparse en dos grupos básicos: el área de edificación residencial dispersa y naves industriales del entorno del Caserío de S. Jorge, Se Carroca y el Aeropuerto y las áreas de desarrollo turístico en la costa.= El desarrollo de las mismas se prevé en base a una serie de tipologías edificatorias cuyas características más importantes se relacionan a continuación: Tipologías residenciales: -U.A. corresponde a vivienda unifamiliar aislada/Parcela de 500 a 4.000 m²/2 plantas máximo.= - UAA edificación plurifamiliar/3 plantas máximo.= -M.C. edificación abierta o cerrada en cascos existentes 2 y 3 plantas.= -T.H. edificación hotelera/4 plantas máximo.= Tipologías industriales: -I.J. Industria-jardín en el entorno del aeropuerto.= -I.A. Industria en polígono. Se dice se prevé en el sector entre el aeropuerto y el futuro puerto industrial pero no es así.= Tipología de equipamiento: -E.Q. la distribución geográfica y características pormenorizadas de las diferentes áreas delimitadas son las que a continuación se exponen: 5.1.- UNIDAD INTEGRADA nº 1. Corresponde a los núcleos de S. Jorge, Sa Carroca, área turística de Playa d'en Bossa y entorno del Aeropuerto. Se subdivide a su vez en 4 áreas homogéneas cuyas características son las siguientes: 5.1.1. Area homogénea nº 1. a) Información urbanística: Corresponde a las áreas de desarrollo urbano al norte de la carretera Local 733 (AH 1 y 2). Se trata de una zona de vivienda unifamiliar aislada, en continua expansión dada su proximidad a Ibiza y además se da una tendencia a la ocupación para usos industriales de la franja colidante con la carretera a San José. Se estima se encuentran consolidadas unas 50 Has. donde existen aproximadamente 320 viviendas y un tamaño medio de parcela de 500 a 1.000 m².= El límite norte se encuentra afectado por una calificación de Suelo No Urbanizable forestal del Plan Provincial y el área llega

hasta el límite del paisaje protegido. Dentro del área forestal.= b) Ordenación propuesta. El proyecto clasifica como Suelo Urbano un total de 126,3 Has. y como Suelo Apto para Urbanizar 25,4 Has.= En Suelo Urbano, un total de 68.3 Has. están incluidas en las 8 AA que se proponen (AA 1 - 8) con tamaños entre 51,5 Has. (AA 1.2) y 1,1 Has (AA 1.3). Tanto en el suelo incluido en UAA como en el excluido se permiten las tipologías UA 3 y UAA 3 correspondientes a tamaño de parcela mínimo 1.000 m². (libre en agrupada) y 2/3 plantas de altura. El tope de capacidad resultante se estima en 832 viviendas, de ellas 512 en AA. Se permiten usos industriales en zoans colindantes con la carretera a San José. La AA 1.1 y parte de la AA 1.2 se encuentran afectadas por el Suelo No Urbanizable forestal del Plan Provincial.= El Suelo No Urbanizable se divide en 4 sectores a efectos de ejecución mediante Plan Parcial. El sector 1.1 se encuentra dentro de Suelo No Urbanizable forestal de P.Provincial. Las tipologías son iguales a las del Suelo Urbano y la capacidad prevista 177 viviendas.= 5.1.2.- Area homogénea nº 2.- a) Información urbanística.- Corresponde fundamentalmente a las áreas de desarrollo urbano entre la carretera a San José y la carretera a La Canal y Aeropuerto (A.H. 3 y 4). Area de edificación unifamiliar y algunos bloques y naves industriales incluye el Núcleo de San José y el hipódromo.= Se estima un suelo consolidado de 42,5 Has. con aproximadamente 500 vivienda existentes.= b) Ordenación propuesta.- El proyecto clasifica como Suelo Urbano 131,4 Has. y como Suelo No Urbanizable 58,6 Has.= En S.U., un total de 31,2 Has. se incluye en las 9 AA propuestas (AA 9-17) con tamaños entre 12,9 Has. (AA 1.12) y 0'6 Has (AA 1.11). Se excluye de entre ellas la AA 1.26 (7 Has) sin que estos S.T. puedan deducir a qué se debe.= La ordenación propuesta es fundamentalmente en base a tipología UAA 3 con tres reductos de MC (el núcleo de Sant Jordi y las AA 13) de las que no se fija que tipo 1 o 2.= El tope de capacidad resultante se estima en 712 viviendas de ellas 312 incluidas en AA.= El SAU se divide en 8 sectores (4 al 9) con tipologías UAA 3 (24,2 Has) y MC (34,8 Has) siendo el tope de capacidad previsto 653 viviendas.= 5.1.3. Area homogénea nº 3.- a) Información urbanística (AH 5). Corresponde al área turística de Playa de'n Bossa y es continuación de la tipología colidante en el término municipal de Ibiza. Se estima se encuentran consolidadas unas 7,5 Has. con una capacidad aproximada de 526 vivienda existentes.= b) Ordenación. Se clasifican como Suelo Urbano un total de 55 Has. y como Suelo Apto para Urbanizar 115,2 Has.= En Suelo Urbano se incluyen dentro de AA (18-21) 12,3 Has. Las tipologías previstas son UAA-3 y TH y la capacidad tope aproximada 882 viviendas, de ellas 106 correspondientes a la AA.= El SAU se divide en 10 Sectores (10-14) con tipologías UAA-3 (81 Has) MC (5,5) y TH (28,7 Has) siendo el tope de capacidad previsto 1.045 viviendas. 5.1.4.- Area homogénea nº 4.- a) Información urbanística (AH 6). Se trata del área de influencia del Aeropuerto comprendida entre la carretera a San José y las torrenteras. Coexisten en ella edificaciones industriales con vivienda unifamiliar. Se estima una consolidación de aproximadamente 35 Has. y la existencia de unas 100 viviendas.= b) Ordenación propuesta.- El proyecto clasifica como Suelo Urbano 49.1 Has. y 97 Has. como Suelo Apto para Urbanizar.= En suelo Urbano se incluyen 28,4 Has. en las 5 AA (22-26) propuestas. La ordenación es en base a las tipologías UA 2, UA 3, IJ y UAA (la AA 26) y el tope de viviendas posibles en Suelo Urbano se cifra en 199 viviendas, de ellas 119 en AA.= El Suelo Apto para Urbanizar se divide en 6 sectores (15-19) con tipologías IJ (80,6 Has), UAA 3 (6,6 Has) y UA 2 (9'8 Has), siendo el tope de capacidad prevista 80 viviendas.= 5.1.5.

Resumen UI nº 1.- a) Información urbanística.- Se trata de un área con muy diversas influencias donde coexisten áreas de residencia permanente en diseminado (Sa Carroca y San Jorge) con áreas turísticas (Playa de'n Bossa) y el área de influencia del Aeropuerto. Se estiman existen consolidadas aproximadamente 135 Has. de suelo con unas 1.446 viviendas existentes.= Por subáreas: Vivienda diseminada (820 viviendas/95,5 Has, Turístico (7'5 Has/526 viviendas). Aeropuerto (35 Has/100 viviendas).= b) Ordenación prevista.- El proyecto prevé un fuerte crecimiento del Suelo Urbano en las áreas de vivienda diseminada (AH 1 y 2) que pasa a totalizar 257 Has, de ellas 99 incluidas en AA. Las tipologías previstas son las UA 3, UAA 3 y MC.= El Suelo Apto para Urbanizar calificado es de sólo 84 Has. El tope de población previsto por el proyecto es de 2.374 viviendas (720 con licencia directa, 824 en AA, 830 en SAU).= Por el contrario en el área turística de Playa de'n Bossa el crecimiento corresponde en mayor proporción al SAU (115 Has) frente al SU (55,1 Has). Las tipologías previstas son básicamente UAA 3 y TH y la población tope estimada 1.927 viviendas.= En el área de influencia del aeropuerto se califican como SU 51 Has. y se califican como SAU 97 Has. consolidando los núcleos urbanos existentes y ordenando el suelo industrial del municipio.= El tope poblacional se estiman en 279 viviendas.= Conjuntamente se estiman unos topes poblacionales de 1.576 viviendas en SU con licencia directa, 1.049 viviendas en SU en AA y 1.955 viviendas en SAU. Total 4.580 viviendas.= 5.2. UNIDAD INTEGRADA nº 2.-a) Información urbanística. Corresponde al entorno de Las Salinas. En él existen los asentamientos de la Canal, El Cuartel, La Revista y sobre el borde de la colina: Can Salines y Sa. Francisco de Paula, con un total aproximado de 80 viviendas. Es un área afectada por la declaración como espacio de interés especial de Las Salinas.= b) Ordenación propuesta. Se califican como SU los núcleos de: a) la Canal (1,7 Has), todo el AA 2.3, que tiene anexo un Sector de SAU (2.4) de 38'5 Has. para tipología UA 3. b) la Revista (1 Ha), todo el AA 2.2, que tiene igualmente anexo un sector de SAU (2.3) de 16 Has. para tipología UAA 3. c) El asentamiento disperso de S.Franciso de Paula que tiene anexos tres sectores de SAU (2.1(I y E)/2.2) con superficie total 89'3 Has. para tipología UAA 3. d) El asentamiento disperso de Can Salines del que no se prevé desarrollo.= Los topes poblacionales en Suelo calificado se estiman en 27 viviendas en SU con licencia directa, 34 viviendas en SU previo desarrollo de UA y 1.006 viviendas en SAU, total: 1.067 viviendas.= 5.3. UNIDAD INTEGRADA nº 3.- a) Información urbanística.- Comprende los desarrollos turísticos costeros desde la playa de's Codolá hasta Cap Llentrisca. Unicamente existe una urbanización con P.P. aprobado "Vista Alegre" que no está consolidada. Existe igualmente una urbanización sin legalizar Port Roig y el desarrollo de Es Cubells prácticamente sin consolidar. Existe la propuesta de un ^{plano}puerto industrial en Sa Caleta que conllevaría una zona industrial de influencia.= Existe una tendencia al desarrollo costero en la zona de interés paisajístico, los principales problemas de estructura detectados son la problemática del saneamiento, y la necesidad de permeabilizar la costa y mejorar la accesibilidad a los núcleos.= b) Ordenación.- El proyecto clasifica como Suelo Urbano la Urb. Vista Alegre (66 Has) y el núcleo de Es Cubells (2Has). No se zonifican UA a pesar de las deficiencias de servicios detectados.= En cuanto al SAU clasificado (307 Has) se subdivide en 13 sectores: A partir de la cabecera del Aeropuerto: Sectores 3.1 I y 3.1 II en Es Codolás para tipología UAA 3. Sector 3.2 en el Coll de Jondal para tipología UA 2. Sector 3.3 en La Caleta para UA 3. Sectores 3.4 I y 3.4 II para tipología UA 3 en Cala Jondal.

Sector 3.5 (Port Roig) para UA 2. Sector 3.6 Torrent Fondu para UAA 3. Sector 3.7 Cap Negret para UAA 3. Sector 3.8 Es Cubells I para UA 3. Sectores 3.9.I y II en Es Cubells para UAA 3 y Sector 3.10 Cap Llentrisca para UAA 3.= Los Sectores del 3.5 en adelante se ubican en paisaje protegido del P.Provincial, por lo que regiría la limitación global de 0'60 m³/m² que es sobrepasada por la tipología UA 3 y UAA 3.= Los topes poblacionales previstos son 470 viviendas en Suelo Urbano con licencia directa y 1.837 viviendas en Suelo Apto para Urbanizar.= 5.4. UNIDAD INTEGRADA nº 4.- a) Información urbanística.- Corresponde a los desarrollos turísticos de la Costa Oeste entre Cap Llentrisca y Cala Bassa. Se detecta en el área una tendencia al desarrollo urbano lineal de la costa, parte de ella en zonas de interés paisajístico. Los problemas básicos son los referentes a depuración, permeabilización de la costa y mejora de la accesibilidad.= Existen 5 Planes Parciales aprobados y 2 Urbanizaciones sin legalizar (Cala Bassa y Puig de's Delfins) con un suelo total consolidado de 169'90 Has. y 2.966 viviendas existentes. Unicamente se estima gozan de la totalidad de servicios urbanísticos en adecuadas condiciones tres urbanizaciones: Puig de's Delfins, Cala Coral II y Cala Tarida, que suponen 38,4 Has y 840 viviendas.= b) Ordenación propuesta.- Los desarrollos propuestos, a partir del Cap Llentrisca son los siguientes: El SAU 4.1 Cala d'Hort para tipología UAA 3 y 61 Has., parte en paisaje protegido, parte en suelo forestal. El SAU 4.2 en el interior y en su mayor parte en suelo forestal. Tipología UAA 3. El SAU 4.3 (Cala Carbó I) con 61 Has, parcialmente afectado por Suelo Forestal y elemento singular en acantilado. Tipología UAA 3. El SAU 4.4 (Cala Carbó II) con 54 Has en su mayor parte suelo forestal. Tipología UAA 3. El SAU 4.5 (CALA Vadella Sur) 27,7 Has. todo él en suelo forestal. Tipología UA 3. A continuación se califica como Suelo Urbano la urbanización de Cala Vadella parcialemtne afectada por Suelo Forestal, que corresponde básicamente a las dos AA que se zonifican con una superficie de 19,9 Has.= Otra área de SAU, la 4.6 complementa éste Suelo Urbano. Está parcialmente afectada por suelo forestal, al igual que el SAU 4.7. Ambos totalizan 63 Has. y se destinan a tipología UA 3 y UA respectivamente.= En Suelo Urbano correspondiente a la urbanización Punta Llosa (Caló de'n Real). Se complementa con los SAU 4.8 I,II y III, parcialmente afectado el II por Suelo Forestal y totalizado 35'9 para tipología UA 3.= El Suelo Urbano correspondiente al Plan Parcial Cala Molí se amplía al norte con tres sectores de SAU 4.9 I,II y III con superficie global 33.4 Has. y tipología UAA 3. No se zonifica en Suelo Urbano ninguna AA a pesar de las deficiencias de servicios detectadas. Parte de las SAU están afectados por suelo forestal.= El Suelo Urbano de la urbanización Cala Tarida se completa con 4 sectores de SAU, tres costeros 4.10 I,II y III con superficie global 29,9 Has para tipología UAA 3 y uno interior SAU 4.11, 13 Has. y UAA 3.= En torno al Suelo Urbano delimitado en la urbanización Cala Coral se articulan seis sectores de SAU 4.12 y 4.13 I y II al sur para tipologías UAA 3 y UA 2 (4.13.II) y superficie global 69 Has.= En el centro, el sector 4.15 de 5 Has. y tipología UAA 3. Al norte los sectores 4.16 I y II con 31,6 Has. y tipologías UAA 3.= En la trasera de la costa, aislado y en suelo forestal en su mayor parte se califican como SAU los sectores 4.14 (I, II, III y IV) Es Canal de's Font para tipología UAA 3 los dos primeros (31 Has) y UA 1 los demás (52.2 Has.).= El suelo urbano delimitado en el Plan Parcial Rocas Malas, infradotado según la información, se complementa con un sector de SAU al sur el 4.17, Cala

Codolá, 24'9 Has para tipología UAA 3 y al norte con 6 sectores de SAU 4.18 I, II y III, 4.19 y 4.20 I y II que suponen 94.4 Has. para tipología UAA 3.= Por último el Suelo Urbano de la urbanización Cala Bossa, en el interior y en suelo forestal en su mayor parte sin legalizar e infradotada, se incluye parcialmente en la AA.4.1. Parte del Suelo Urbano no está definido a 1:2.000 por lo que deberá completarse.= Se complementa el desarrollo del mismo hacia la costa con 6 sectores de SAU, 4.21 I, II, III y IV y 4.22 I y II para tipologías UA 2 (4.22 y I y II y 50% 4.21) y UAA 3 el 50% de los sectores 4.21. La superficie total es de 125.10 Has.= Globalmente, en la UI 4 se califican como Suelo Urbano 178 Has en que se delimitan 9 AA con superficie total 44.10 Has.= El suelo calificado como SAU asciende a 820,60 Has, no las 768,4 incluidas en el resúmen, divididas en 40 sectores. Los topes poblacionales previstos en el proyecto son: 2.000 viviendas en Suelo Urbano con licencia directa, 330 en Suelo Urbano previo AA y 4.961 viviendas en SAU.= 5.5. UNIDAD INTEGRADA Nº

5.- a) Información urbanística.- Corresponde a los desarrollos turísticos en la bahía de San Antonio, desde Cala Bassa hasta el límite del término municipal. La primera línea de playa tiene consolidadas unas 15'5 Has. con tipologías de hotel en altura. La segunda línea, ocupada por residencial aislada en tendencia a transformarse en bloque en altura se estima tiene consolidadas unas 31'5 Has. con una capacidad de 1.624 viviendas.= Tras esta 2ª línea se da un diseminado residencial, con 35.5 Has consolidadas y 266 viviendas existentes. Por último, se desarrolla un núcleo de diseminado con algún bloque en Cala de's Torrent estimándose consolidadas 33 Has. y existiendo unas 98 viviendas. Todo el área dispone de una infraestructura muy precaria. Globalmente se estiman consolidadas unas 115,5. Has. y 1.988 viviendas existentes.= b) Ordenación prevista.- El desarrollo se prevé básicamente en Suelo Urbano calificándose como Suelo Apto para Urbanizar los espacios intersticiales hasta completar toda la línea costera. El mayor porcentaje de SAU se da en el extremo oeste de la zona.= A partir de Cala Bassa, se califican como SAU los sectores 5.1 I y II, 25 Has para tipología UA 2 y 5.2 10 Has. al 50% TH y UAA 3, que son desarrollo costero anexo al núcleo de Suelo Urbano de Es Penyal incluido todo él en AA (9'9 Has).= El núcleo de Suelo Urbano de Cala de's Torrent en que se incluyen en AA un total de 13.3 Has., se completa con los sectores de SAU 5.3 (7,2 Has y UAA 3) 5.4 I y II (30,2 Has para TH y UAA 3) y 5.5 (9,5 Has y UA 2).= Por último la gran área de Suelo Urbano de la Bahía de San Antonio, en que se incluyen en AA 62,7 Has., se completa con pequeños sectores de Suelo Apto para Urbanizar (5.6 I y II, 5.7, 5.8 y 5.9) que totalizan 28,2 Has. para tipología UA 3.= Globalmente se califican como Suelo Urbano 200 Has. y 110,55 son Suelo Apto para Urbanizar divididas en 12 Sectores. Los topes poblacionales propuestos son: 1.988 viviendas en Suelo Urbano con licencia directa, 699 viviendas en Suelo Urbano previo AA y 770 viviendas en SAU.= 5.6.

UNIDAD INTEGRADA nº 6. a) Información urbanística.- Corresponde a los núcleos interiores de San José y del caserío de San Agustín. El núcleo de San José se estima tiene consolidadas unas 5'76 Has. y existen 154 viviendas. El caserío de San Agustín tiene consolidadas 2'4 Has y existen 20 viviendas.= b) Ordenación prevista.- El proyecto califica como Suelo Urbano un total de 18,7 Has. en el núcleo de San José, 11,7 incluidas en UA y 5 Has. en el núcleo de San Agustín todo en UA. No se prevén desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar para San Agustín pero sí para San José, delimitándose dos sectores al este y al oeste del Suelo Urbano con una superficie global de 18'1 Has., destinándose el segundo de ellos (3.3 Has.) a usos de desarrollo urbano en parte de

primero en Suelo Forestal de P. Provincial.= Las tipologías previstas son MC y UA 3 y 4 y los topes poblacionales 300 viviendas en Suelo Urbano con licencia directa, 250 viviendas en Suelo Urbano previa UA y 103 viviendas en Suelo Apto para Urbanizar.= 6.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.- 6.1. RED VIARIA.- El esquema de red viaria prevista en proyecto consiste básicamente en el eje de unión entre San José y los núcleos de San Jorge-Aeropuerto (carretera L-733) y en las desviaciones que, a partir de estos dos centros nodales alcanzan: Desde San José los desarrollos costeros de la Bahía de San Antonio, del oeste: Cala Vadella, Cala Molí, Cala Carbó y del sur: Es Cubells. Desde San Jorge: La Canal y Playa de Motjorn y Sa Caleta.= Este esquema radial básicamente existente, se complementa con un viario costero que se apoyará sobre tramos ya existentes, caminos y viario de futuro desarrollo en urbanizaciones costeras.= Este esquema, clasificado como viario local, cuya protección es la de la Ley de Carreteras, se complementa con un 2º grado de viario, fundamentalmente de acceso a los diferentes asentamientos y caminos existentes con una afección de 10 m. a eje, al igual que el denominado viario de distribución primaria. El clasificado como de distribución secundaria tiene un espacio de afección de 7'5 m. a ejes.= No queda claro en proyecto el modo en que se ejecutará el viario de nuevo trazado o mejora propuesto (básicamente el vial de costa), si bien se expresa podrá realizarse mediante estudios sectoriales o bien dentro de las actuaciones de urbanización programados, y éste presenta discontinuidades en su grafiado, al afectar a suelos total o parcialmente consolidados. En todo caso estos S.T. estiman debería precisarse que, si bien es posible en tramos ya consolidados que no se puedan respetar en su integridad las afecciones, el viario debería tener un tratamiento unitario a efectos de su homogeneización. Igualmente deberían incluirse dentro de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar aquellos tramos cuya ejecución se prevea mediante el desarrollo de éstos ya que, en proyecto, muchos de estos tramos aparecen fuera de la delimitación grafiada, exigiéndose únicamente la conexión de los Planes Parciales con el Sistema General.= 6.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. El proyecto incluye la justificación de que, para los topes poblacionales estimados, se consigue la dotación de espacios libres suficiente respecto a los estándares de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.= El método para obtener dicho Sistema General consiste en la obligación de reserva del 8% de la superficie de Suelo Urbano incluida en UA a estos efectos y en SAU, obligando a reservar 5 m²/hb además del sistema local propio de Plan Parcial. En alguno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar, parte de estos Sistemas Generales aparecen ya grafiados como penetraciones lineales a conectar con la Z.M.T. y zona de influencia. La anchura y características del tratamiento de estas penetraciones debería ser concretada a efectos de conseguir la permeabilización de la costa que se pretende.= Respecto a los Espacios Libres de Sistema General a obtener en Suelo Urbano, estos Servicios Técnicos quieren hacer constar que caso de permitir su calificación como Sistema General puede haber dificultades a la hora de la gestión y cesión de los mismos al no poderse estimar estén únicamente al servicio de la actuación en que se les ubica, aun cuando en principio no debería haberlas al reconocerse a los terrenos de cesión su edificabilidad.= 6.3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. El proyecto incluye la justificación de

obtención de Equipamiento suficiente tanto en lo que se refiere a docente como a aparcamientos.= Dadas las características del desarrollo previsot, esencialmente turístico, de parte del equipamiento docente a obtener en Suelo Apto para Urbanizar (E.G.B.) se prevé su posible conversión a otros usos que, debería especificarse, únicamente podrán ser dotacionales de uso y dominio público.= El método para conseguir los suelos dotacionales consiste en la obligación de reserva de un 2% de los Suelos Urbanos incluidos en UA para estos fines, además de las reservas a obtener en Suelo Apto para Urbanizar en aplicación de los estándares del Reglamento de Planeamiento.= **6.4. OTROS SERVICIOS.** El proyecto contiene una referencia muy escueta al desarrollo de los sistemas de infraestructuras, que señala como el verdadero punto deficitario del desarrollo previsto.= La resolución de éste problema se plantea a través de la ejecución de cada Plan Parcial su perjuicio de los estudios sectoriales necesarios para conseguir una adecuada interconexión. En la memoria se dice se exigirá a cada Plan Parcial un estudio de compatibilización de servicios con las actuaciones limítrofes, si bien dicha exigencia no se concreta en las NN del suelo urbanizable. Respecto al tema estos Servicios Técnicos estiman que, dada la dimensión de los desarrollos previstos deberían contenerse en proyecto unas pautas mínimas a nivel territorial.= **ALEGACIONES:** Durante el periodo de información pública se presentaron 51 alegaciones con los siguientes temas: 1.- Cambios dentro del Suelo No Urbanizable.- Corresponden a alegaciones solicitando pasar de forestal a excedente unas, ó de forestal a agrícola otras. Se han presentado 4 alegaciones. No se ha recogido ninguna.= 2.- Pasar de Suelo Apto para Urbanizar a Suelo No Urbanizable.- Se ha presentado una alegación, que se ha recogido.= 3.- Pasar de Suelo No Urbanizable a Suelo Apto para Urbanizar.- Se han presentado 14 alegaciones, recogándose 8.= 4.- Pasar de Suelo Apto para Urbanizar a Suelo Urbano.- Se han presentado 14 alegaciones, de las que se atienden 9.= 5.- Cambios de tipología.- Consisten en peticiones para mejorar la tipología, lo que representa casi siempre aumentos de densidad. De las 5 presentadas se recogen 4.= 6.- Variaciones de la delimitación de AA. ó Planes Parciales.- Alegan un ajuste más adaptado a sus propiedades, del ámbito del área de actuación ó polígono a urbanizar. Se recogen las 4 presentadas.= 7.- Pasar del Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano.- No se recoge ninguna de las 8 alegaciones presentadas.= 8.- Aspectos de definición y jurídicos.- Una sola alegación y rechazada.= Por otra parte se ha presentado en ésta Consellería un escrito de alegación sobre calificación como forestal de una serie de parcelas, al parecer dotadas de servicios, hecho que no se recoge en el proyecto.= **RESUMEN DE DEFICIENCIAS:** a) **GENERICAS.-** 1.- Se superponen desarrollos urbanos a áreas calificadas como forestales de Plan Provincial (la Comisión Provincial de Urbanismo deberá decidir sobre si se redefinen dichas áreas forestales con arreglo a lo prescrito por el art. 36 Plan Provincial o bien se eliminan los desarrollos con delimitación estricta de las situaciones de hecho).= 2.- No se refleja el elemento singular de la cabecera del aeropuerto. La Comisión Provincial de Urbanismo deberá decidir sobre su definición estricta o bien delimitación de un área supeditada a informe de la Dirección General de Aviación Civil.= 3.- Debe aclararse la calificación del Suelo del Aeropuerto.= 4.- La CPU debería decidir sobre si procede la delimitación de los acantilados y sus áreas de protección. En todo

caso debería definirse en planos la banda de 250 m. en paisaje protegido y fijarse distancias de edificación en todos los tipos de suelo, pormenorizado donde se mide la altura del acantilado y especificando si computa su edificabilidad a Suelo No Urbanizable.= 5.- No se justifica documentalmente que la delimitación de Suelo Urbano efectuada cumple los requisitos del art. 78 Ley del Suelo.= 6.- No se fijan densidades en UA. La edificabilidad asignada supone, en aplicación de los estándares fijados en proyecto, más de la total población prevista para el Suelo Urbano cuando su superficie sólo representa aproximadamente el 30% del mismo.= 7.- No se determina UA para dotar de servicios a aquellos Suelos Urbanos (urbanizaciones) que, según la información urbanística están infradotados. (Vista Alegre, Cala Vadella, etc...)= 8.- No se determina régimen de los torrentes en Suelo Urbano.= 9.- Debe aclararse que los terrenos en que se concederá licencia al amparo del art. 40 del Reglamento de Gestión no están incluidos en AA.= 10.- Debería aclararse la exclusión del AH 2 de la VI 1 del AA 1.26.= 11.- Debe definirse a 1:2.000 la totalidad del Suelo Urbano delimitado en Cala Bassa.= 12.- Estos Servicios Técnicos se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre magnitud del Suelo Apto para Urbanizar delimitado.= 13.- Debería establecerse una superficie mínima de Sector que permita un desarrollo adecuado de los Planes Parciales, con redefinición de la delimitación de sectores.= 14.- Los topes de edificabilidad asignados al Suelo Apto para Urbanizar supone, en aplicación de los estándares que fija el proyecto, prácticamente triplicar los topes de densidad establecidos, por lo que deberían adecuarse o, en su caso, establecer el método para cumplimiento de los topes de densidad en los Planes Parciales.= 15.- Los plazos fijados para desarrollo de Planes Parciales deberían figurar en la parte normativa del Suelo Apto para Urbanizar, concretando los ámbitos a que se refieren.= 16.- Los sectores en paisaje protegido no deberían rebasar la edificabilidad de 0'60 m³/m² que fija el plan provincial.= 17.- Debería aclararse a qué polígono se refiere el punto 3.3.2 (pag. 12 Memoria) en lo que se refiere a tipología IA puesto que el sector 1.17 tiene asignada tipología IJ.= 18.- Debería especificarse tipología y parámetros máximos de las construcciones en Suelo No Urbanizable.= 19.- Debería zonificarse la zona de apoyo a carreteras locales.= 20.- Debería precisarse que el viario de costa tendrá características homogéneas y definir éstas al menos con el nivel necesario para el desarrollo de estudios Sectoriales.= 21.- Los tramos viarios cuyo desarrollo se prevea se realice al ejecutar los Planes Parciales limítrofes, deberá incluirse en la delimitación de sectores correspondientes.= 22.- Deberían revisarse las determinaciones de los Sistemas Generales de espacios libres de penetración a la costa, precisando en todo caso sus características y tratamiento.= 23.- Estos Servicios Técnicos se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre obtención de Sistema General en suelo urbano.= 24.- Debería especificarse que los usos a que podrán destinarse las reservas de Plan Parcial en los Suelos Aptos para Urbanizar turísticos habrán de ser de uso y dominio público.= 25.- Debería incluirse al menos una previsión a nivel territorial de los esquemas de infraestructuras: Energía eléctrica, abastecimiento y saneamiento.= b) **NORMATIVA:** 1) Norma 1.1.1/pag. 4.- No se pormenoriza el nivel de servicios mínimos exigible en Suelo Urbano.= 2) Norma 1.2.2/1.2.4/pag 6.- Ver deficiencia 3 de Normativa.= 3) Norma 2.4/pag. 13.= 1.- El ámbito de redacción de Plan Parcial es el sector no el

polígono, que es el ámbito de ejecución del mismo. La modificación de polígonos es lo que regula el art. 118 de la Ley del Suelo por lo que si se quiere prever la modificación de sectores de Suelo Apto para urbanizar delimitados deberán incluirse los criterios a que hace referencia el art. 93.1.d) del Reglamento de Planeamiento especificando las condiciones para efectuarla.= 4.- Norma 2.5/pag. 14.- El último párrafo debe incluirse en la normativa de Suelo No Urbanizable.= 5) Norma 3.1.1/pag 17.- Debería delimitarse en planos qué se entiende por casco y natural ensanche.= 6) Norma 3.1.11/pag. 21.- Debería especificarse qué se entiende por calle y sistema general consolidado.= 7) Norma 3.1.12/pag. 22.- Las concentraciones de volúmen debería mantener la totalidad de parámetros urbanísticos de la zona a fin de no caer en reserva de dispensación.= Estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U. con respecto a la aplicación de la tipología TH en caso de puerto deportivo por el mismo motivo.= 8) Norma 3.1.13/pag. 22.- Debería especificarse qué se entiende por "aparcamiento en superficie".= 9) Norma 4.2./pag. 34.- 2.- Sólo son tres grados.= 10) Norma 3.2/pag. 34.- Debería fijarse parcela mínima. A efectos de mantener una densidad uniforme y no potenciar incrementos de densidad podría establecerse una correlación nº viviendas/parcelas. Debería especificarse qué tipología de UA es aplicable en cada tipo.= 11) Norma 4.3./pag 37.- Debería zonificarse en planos y recogerse en normas particulares donde se aplica MC 1 y donde MC 2.= 12) Norma 4.5/pag. 43.- Deberían fijarse alturas máximas.= 13) Norma 4.7/pag. 47.- Deben expresarse en los cuadros que siguen las figuras de planeamiento que se dice se indican y no se incluyen.= 14) Norma 5.1/pag. 54.- Ver deficiencia.= 15) Norma 5.3/pag. 55.- La posibilidad de sustituir la cesión de dotaciones por indemnización en metálico no está contemplada en el Reglamento de Planeamiento.= 16) Norma 5.6/pag 55.- El tamaño mínimo de parcela debería fijarse por las NN.SS. o, en su caso, aclarar que serán de aplicación las normas de las diferentes tipologías de Suelo urbano.= 17) Norma 5.7/pag 56.- Ver deficiencia 3 de Normativa.= 18) Norma 5.14/pag 58.- La fianza ha de ser del 6% no del 3%.= 19) Normas 6.1 y 6.2/pag 68 y sig.- La regulación del Suelo No Urbanizable, debe adaptarse a lo previsto por el Plan Provincial.= 20) Norma 6.2.6/pag 72.- Debe aclararse si el suelo del torrente tiene edificabilidad.= 21) Norma 6.2.7/pag 72.- No se aclara si la banda de 20 m. es edificable o no.= 22) Norma 6.3/pag. 73.- Deberían aclararse la normativa de las zonas de reserva y su futuro desarrollo.= 23) Norma 6.5/pag. 74.- Deberá hacerse referencia a la fecha de AI de las NN.SS.= 24) Cuadros de características/pag. 78 y siguientes.- Deberían revisarse al haberse detectado errores numéricos. (Por ejemplo: cuadro AA UI 5/cuadro SAU UI 4)".

A continuación, se van debatiendo cada una de las deficiencias transcritas, llegándose a las conclusiones que quedan reflejadas en la siguiente propuesta de acuerdo: -----

1) En las áreas calificadas como forestales por el Plan Provincial, debe justificarse la consolidación de los terrenos que lo estén, por la construcción, no pudiendo extenderse el Suelo Urbano más allá de esta consolidación. -----

2) Debe solicitarse informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre delimitación y condiciones del área de protección de la cabecera del Aeropuerto. -----

3) Debe aclararse la calificación del suelo del Aeropuerto. -----

4) En cuanto a la delimitación de los acantilados y / sus áreas de protección, los Sres. Zornoza y Fernández Bellmunt consideran, que a la vista del informe del INESE de cuyo contenido no tenía conocimiento el Ayuntamiento, éste haga una reestructuración del suelo propuesto como urbanizable. El Sr. Ramis de Ayreflor manifiesta que debe respetarse el informe del INESE, clasificando como urbanos los terrenos ya consolidados y eliminando la clasificación de urbanizable de los demás. Por último se adopta la siguiente propuesta de acuerdo: "No es aceptable / la ordenación propuesta de la costa. En caso de que ésta se justifique podrá reestudiarse por la C.P.U., en base al estudio / emitido por el INESE. Sólo podrá urbanizarse a una distancia / superior a 500 metros de la costa. La ordenación de la zona de acantilados deberá venir regulado por Plan Especial". -----

5) Debe justificarse documentalmente, que la delimitación de suelo urbano efectuada, cumple los requisitos del artº. 78 de la Ley del Suelo. -----

6) Deben fijarse densidades en las Unidades de Actuación. -----

7) Debe determinarse Unidad de Actuación para dotar de Servicios a aquellos suelos urbanos, que, según la información urbanística están infradotados. -----

8) Debe determinarse régimen de los torrentes en suelo urbano. -----

9) Debe aclararse que los terrenos en que se concederá licencia al amparo del artº. 40 del Reglamento de Gestión, no están incluidos en Unidades de Actuación. -----

Siendo las 14 horas y 15 minutos, se suspende la sesión.

Se reanuda la sesión a las 18 horas del mismo día en que dió comienzo, con la continuación del estudio de las NN.SS. de San José, en la deficiencia 10) de las que integran el informe técnico transcrito. -----

10) Debe justificarse la imposibilidad de delimitación de polígonos y en caso de poder optar por las Unidades de Actuación, debe justificar el justo reparto de beneficios y cargas. -----

11) Se acepta el informe técnico. -----

12) A la Ponencia Técnica le parece excesiva la previsión de suelo apto para urbanizar, por lo que debe justificarse. -----

La Ponencia Técnica hace suyas las deficiencias 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23 y 25 del informe técnico. -----

18) Debe especificarse en las Normas tipología y parámetros máximos de las construcciones en Suelo No Urbanizable.

19) La zona de apoyo de las carreteras locales debería ajustarse a la normativa sobre suelo no urbanizable por donde transcurran.

24) Las reservas de Plan Parcial deberían ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. -----

Normativa.-

1) Norma 1.1.1/ pág. 4.- En suelo urbano se aceptan / las fosas sépticas, hasta que sea puesto en ejecución el sistema de depuración. -----

7) Norma 3.1.12/pág. 22.- Las concentraciones de volúmen deben mantener la totalidad de parámetros urbanísticos de la zona. -----

La Ponencia Técnica, hace suyas las deficiencias 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23 y 24. -----

12) A instancias del Sr. Amengual, la Ponencia Técnica acuerda proponer a la C.P.U., que en la Norma 4.5/pág. 43, deberían fijarse alturas máximas y mínimas, en caso de edificación de viviendas. -----

22) Norma 6.3/pág. 73.- Las zonas de reserva será suelo no urbanizable sin concesión de licencia de edificabilidad hasta que se formule el Plan Especial del artº. 17 de la Ley del Suelo. -----

En lo referente a las zonas industriales, esta Ponencia Técnica, considera que deben unificarse y no permitirse / las Industrias disgregadas.-----

Deficiencias recogidas del informe de Carreteras: ---

En primer lugar el Sr. Larios representante del Colegio de Arquitectos de Baleares, manifiesta que sería exigible la firma del técnico y visado del Colegio Oficial competente de los Planos que se presentan.-----

1) Todas las construcciones paralelas a las Carreteras, deben estar separadas de ellas a una distancia acorde / con la legislación aplicable. -----

2) Los casos en que el Suelo Urbanizable linde con la Carretera, deberá emplazarse a lo largo de dicho Suelo el vial de servicio correspondiente. -----

Finalmente la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde suspender la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, para que en el plazo de seis meses sean subsanadas / las deficiencias antedichas. Con nueva exposición pública. ---

Ruegos y Preguntas.-

En uso de la palabra, D. José-A. Zornoza, manifiesta / que con motivo de un tema debatido en una sesión anterior de / esta Ponencia Técnica en la que el anterior Director General de Urbanismo D. Agustín Brú Zaragoza, hacía constar que en los archivos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del

Territorio, no constaba la aprobación definitiva, por la C.P.U., del Plan Parcial de Cala Vadella del término municipal de San José, tenía a bien aportar en esta sesión tal documentación que le había sido facilitada por el Ayuntamiento de San José, en la que constan los siguientes acuerdos: -----

- Aprobación del Plan Parcial de Cala Vadella, quedando sujeta la misma, a que en un plazo máximo de tres meses se / presente ante la C.P.U. la subsanación de las deficiencias / que fueron señaladas para el Plan General. Acuerdo adoptado / por la C.P.U. en fecha 28-2-1973. -----

- Presentación por D. Cándido García Espinosa, en representación de Urbanizadora Mediterránea, S.A., promotora del / Plan Parcial de Cala Vadella, de la subsanación de las deficiencias mencionadas. -----

- Se eleva a definitiva la aprobación del Plan General / de Cala Vadella, a la vista de la subsanación de las deficiencias habidas. Acuerdo adoptado por la C.P.U. en fecha 17-12-1973. -----

Y no habiendo más asuntos a tratar, siendo las veinte horas, del mismo día en que tuvo lugar, el Sr. Presidente levanta la sesión. -----



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

La Sección Insular de Ibiza-Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en sesión celebrada el día 26 de Noviembre de 1.985, adoptó los siguientes acuerdos:

"Examinado el expediente del Plan Parcial Ca's Capità y Es Faraió, término municipal de Sta. Eulalia del Río, en subsanación de deficiencias señaladas por esta Comisión Provincial de Urbanismo en el acuerdo de suspensión en fecha 15 de octubre de 1985, promovido por Herederos de los Hermanos Puget, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica, de los preceptivos informes y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular aprecia subsanadas las deficiencias indicadas en su día, y en consecuencia, adoptó, por unanimidad, el siguiente

A C U E R D O

APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL CA'S CAPITA Y ES FARAIO, del término municipal de Sta. Eulalia del Río".

"Examinado el expediente del Plan Parcial Puig de Ca'n Sallerás, del término municipal de Sta. Eulalia del Río, presentado para su aprobación definitiva, en subsanación de deficiencias señaladas por esta Comisión Provincial de Urbanismo en acuerdo de fecha 15 de octubre de 1985, promovido por D. Pedro Ventura Palau y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica, de los preceptivos informes y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular aprecia subsanadas las deficiencias indicadas en su día, y en consecuencia, adoptó, por unanimidad el siguiente

A C U E R D O

APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PLAN PARCIAL PUIG DE CA'N SALLERAS, término municipal de Sta. Eulalia del Río".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Antonio Ferrer Escandell , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Es Gorch de Sa Madona en el término municipal de STA EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previsto en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de

indivisibilidad de la parcela. = TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Miguel Torres Juan , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Miquel den Ferre en el término municipal de STA EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Manfred Erich Weyanot , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Serra-Cas Calero, Jesús en el término municipal de STA. EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Antonio Ferrer Guasch , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Arabi de Baix, Sargamassa en el término municipal de STA EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios

Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - -

En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Miguel Zapata Cascales , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Garcia en el término municipal de STA EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el expediente de obra en suelo no urbanizable en Barrio Can Claus, Crtra. Ibiza-Sta.Eulalia del Río , del término municipal de STA EULALIA DEL RIO , en su consideración de instalaciones de Interés Social , promovido por Juan Franco Torres , y CONSIDERANDO: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión. Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde aprobar el presente expediente dada la necesidad de instalación de las obras en suelo no urbanizable.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, por unanimidad, acuerda autorizar la instalación de Parque Acuatico a la vista de la consideración de instalaciones de Interés Social ".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Susana Queizan Perez , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Coll de Dalt, parcelas 8, 9 y 10 en el término municipal de STA EULALIA DEL RIO y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el expediente de obra en suelo no urbanizable en San Francisco Javier, del término municipal de FORMENTERA, en su consideración de instalaciones de Interés Social, promovido por el propio Ayuntamiento, y CONSIDERANDO: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión. Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde aprobar el presente expediente dada la necesidad de instalación de las obras en suelo no urbanizable.= - - - En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, por unanimidad, acuerda autorizar la instalación de Centro de E.G.B. a la vista de la consideración de instalaciones de Interés Social".

"Examinado el expediente de Normas Subsidiarias del término municipal de San José, y a la vista de la Propuesta de la Ponencia Técnica, de los informes preceptivos, y de la Legislación Urbanística aplicable, esta Sección Insular, por unanimidad, adoptó el siguiente

ACUERDO

SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JOSE, con concesión de un plazo de seis meses, con nueva exposición pública para la SUBSANACION DE LAS DEFICIENCIAS, que a continuación se relacionan: PRIMERO.- DELIMITACION DEL SUELO. A. SUELO URBANO.= 1.- Debe justificarse documentalmente que todas las Delimitaciones de Suelo Urbano incluidas en las Normas cumplen con los requisitos del art. 78 de la Ley del Suelo. Dicha Delimitación deberá ser lo más estricta posible en los Suelos Urbanos contiguos a las carreteras PM-801 (tramos comprendido entre la intersección con la PM-82 y el Aeropuerto), resto de la PM-801 y PM-803 en su tramo inicial próximo a Ibiza, y final próximo a San Antonio.= 2.- Deberán fijarse densidades máximas en las Unidades de Actuación.= 3.- Deberán delimitarse unidades de actuación para dotar de servicios a aquellos Suelos Urbanos (Urbanizaciones que según la información urbanística están infradotados).= 4.- El AA 1.26 Deberá incluirse dentro de la AAH-2 de la VI 1.5.= 5.- Deberá aclararse el régimen de los torrentes en Suelo Urbano.= 6.- Deberá definirse a escala 1:2000, la totalidad de los suelos urbanos delimitados.= 7.- Deberá aclararse que los terrenos en que se concederá licencia al amparo del art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística no están incluidos en Unidades de Actuación.= 8.- Los Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo Urbano, pasarán a denominarse Espacios Libres.= 9.- En Suelo Forestal únicamente podrán delimitarse como Suelo Urbano aquellas situaciones de hecho, delimitación que tendrá que realizarse de acuerdo con los criterios del art. 78 de la Ley del Suelo.= B. SUELO APTO PARA URBANIZAR.- 1.- Deberá justificarse la previsión de todo este tipo de suelo propuesto en las presentes Normas.= 2.- Los sectores de Suelo Apto para Urbanizar desarrollado a lo largo de las carreteras PM-801, PM-802 y PM-803, deberán restringirse al máximo, debiendo incluirse en la Normativa que para aquellos sectores que se mantengan los futuros Planes Parciales, deberán contener preceptivamente la previsión del vial de servicio.= 3.- No es

aceptable la Clasificación como Suelo Apto para Urbanizar del Sector 3.1.I de la Playa des Codolá, dada su situación entre dos zonas de usos industriales.= 4.- Los sectores correspondiente o polígonos industriales deberán concentrarse en un único polígono.= 5.- Deberá aclararse a que polígono se refiere el punto 3.3.2 (pag. 12 de la Memoria) en lo que se refiere a aplicación de la tipología II puesto que el sector 1.17 tiene asignada tipología IJ.= 6.- Deberá establecerse una superficie mínima de sector que permita un adecuado desarrollo de los Planes Parciales que implicará una redefinición de la delimitación de sectores.= 7.- Deberán respetarse los topes de densidad asignados al Suelo Apto para Urbanizar y para ello deberán reducirse las edificabilidades fijadas para cada sector o, en su caso, establecer un método que garantice dicho respeto en los Planes Parciales que desarrollen este tipo de suelo.= 8.- Los plazos fijados para el desarrollo de los Planes Parciales deberán figurar en la parte normativa del Suelo Apto para Urbanizar, concretando los ámbitos a que se refieren.= 9.- Los sectores incluidos en paisaje protegido deberán respetar el tope de edificabilidad de 0'60 m³/m² fijado por el Plan Provincial.= 10.- Deberán eliminarse los suelos aptos para urbanizar previstos en Suelo Forestal del Plan Provincial.= 11.- las reservas de Plan Parcial deberán ajustarse a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento urbanístico en cuanto a usos permitidos, por lo que deberán eliminarse las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias respecto a la reconversión de las mismas a otros usos.= 12.- La Delimitación de Sectores deberá incluir aquellos tramos viarios del Sistema General cuyo desarrollo y ejecución se asigne a los mismos.= 13.- Deberán revisarse las determinaciones de los Sistemas Generales de Espacios Libres de penetración a la Costa, precisando en todo caso sus características y tratamiento.= C. SUELO NO URBANIZABLE.- 1.- Deberán especificarse las tipologías y parámetros máximos de las edificaciones.= 2.- Deberá suprimirse la zona de apoyo a carreteras que se regulará por el régimen general del Suelo No Urbanizable y por la Legislación de Carreteras que resulte aplicable.= SEGUNDO.- INFRAESTRUCTURAS: A.-Red viaria: 1.- Deberán precisarse las características del viario de costas propuesto a fin de que éste tenga un carácter homogéneo en todo su trazado. Dichas características tendrán el grado de definición necesario para el futuro desarrollo mediante Planes Sectoriales.= 2.- Las edificaciones deberán separar un mínimo de 25 m. de los bordes de la calzada de la PM-801 de Ibiza al Aeropuerto y 18 m. del borde de las calzadas de las PM-802, enlace en la PM-801 a la canal y PM-803.= 3.- Las intersecciones con el viario de Sistemas Generales correspondientes a los viales de acceso a zonas urbanas, serán objeto de estudio especial en cada caso, pero como regla general, deberán reducirse al mínimo, y la separación entre dos intersecciones nunca podrá ser inferior a 500 m..= B.- Otras infraestructuras: Deberá incluirse como mínimo una previsión, a nivel territorial de los esquemas de abastecimiento de agua y de saneamiento.= TERCERO.- PROTECCIONES.= 1.- Deberá aportarse informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre delimitación y condiciones del área de protección de la cabecera del Aeropuerto. Deberá asimismo, clasificarse al suelo ocupado por éste.= 2.- Debe grafiarse la banda de acantilado. En el Suelo Apto para Urbanizar en el que se incluya paisaje Singular, según la propia denominación de las Normas Subsidiarias, deberá grafiarse la banda de 250 m. a que hace referencia el art. 5.9 de las Normas Urbanísticas. Asimismo, deberán fijarse distancias de edificación al borde del acantilado en todos los tipos de suelo, y determinarse donde se computa la altura de

éste. En Suelo Urbano deberá especificarse si dicha franja computa o no a efectos de edificabilidad.= 3.- Deberá procederse al reestudio de la protección de las zonas de Cala Compta, Cabo Llentisca y Cala Yondal, teniendo en cuenta en el momento de definir dichas protecciones las directrices contenidas en el estudio sobre Espacios Naturales, redactado por el INESE.= CUARTO.- **NORMATIVA:** 1) Norma 1.1.1. pág. 4. Deberá pormenorizarse el nivel de servicios mínimos exigibles en Suelo Urbano para cada una de las tipologías previstas.= 2) Norma 1.2.2/1.2.4/pag. 6.- Ver deficiencia 3 de Normativa.= 3) Norma 2.4./pag. 13.= 1.- El ámbito de redacción de Plan Parcial es el sector no el polígono, que es el ámbito de ejecución del mismo. La modificación de polígonos es lo que regula el art. 118 de la Ley del Suelo por lo que si se quiere prevér la modificación de sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados, deberán incluirse los criterios a que hace referencia el art. 93.1.d) del Reglamento de Planeamiento, especificando las condiciones para efectuarla.= 4) Norma 2.5/pag. 14.- El último párrafo debe incluirse en la Normativa de Suelo No Urbanizable.= 5) Norma 3.1.1/pag. 17.- Debería delimitarse en planos qué se entiende por casco y natural ensanche.= 6) Norma 3.1.11/pag. 21.- Debería especificarse qué se entiende por calle y sistema general consolidado.= 7) Norma 3.1.12/pag. 22.- Las concentraciones de volumen, mantendrán la totalidad de parámetros urbanísticos de la zona, a fin de no caer en reserva de dispensación. Para los casos de Puerto Deportivo, no será de aplicación la tipología TH.= 8) Norma 3.1.13/pag. 22.- Debería especificarse qué se entiende por "aparcamiento en superficie".= 9) Norma 4.2./pag. 34.- 2.- Sólo son tres grados.= 10) Norma 3.2/pag. 34.- Debería fijarse parcela mínima. A efectos de mantener una densidad uniforme y no potenciar incrementos de densidad podría establecerse una correlación nº viviendas/parcelas. Debería especificarse qué tipología de UA es aplicable en cada tipo.= 11) Norma 4.3./pag 37.- Debería zonificarse en planos y recogerse en normas particulares donde se aplica MC 1 y donde MC 2.= 12) Norma 4.5/pag. 43.- Deberían fijarse alturas máximas.= 13) Norma 4.7/pag. 47.- Deben expresarse en los cuadros que siguen las figuras de planeamiento que se dice se indican y no se incluyen.= 14) Norma 5.1/pag. 54.- Ver deficiencia.= 15) Norma 5.3/pag. 55.- La posibilidad de sustituir la cesión de dotaciones por indemnización en metálico no está contemplada en el Reglamento de Planeamiento.= 16) Norma 5.6/pag 55.- El tamaño mínimo de parcela debería fijarse por las NN.SS. o, en su caso, aclarar que serán de aplicación las normas de las diferentes tipologías de Suelo urbano.= 17) Norma 5.7/pag 56.- Ver deficiencia 3 de Normativa.= 18) Norma 5.14/pag 58.- La fianza ha de ser del 6% no del 3%.= 19) Normas 6.1 y 6.2/pag 68 y sig.- La regulación del Suelo No Urbanizable, debe adaptarse a lo previsto por el Plan Provincial.= 20) Norma 6.2.6/pag 72.- Debe aclararse si el suelo del torrente tiene edificabilidad.= 21) Norma 6.2.7/pag 72.- No se aclara si la banda de 20 m. es edificable o no.= 22) Norma 6.3 pág. 73. Las zonas de reserva serán suelo no urbanizable, con prohibición de toda edificación hasta tanto no se formule y apruebe un Plan Especial contemplado en el art. 17 de la Ley del Suelo.= 23) Norma 6.5 pág. 74. Deberá hacerse referencia a la fecha de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias. El 2º párrafo deberá contener la siguiente redacción: "En los casos de "legítimas" se permitirá la edificación de un número de viviendas igual al número de legitimarios y solo en favor de ellos, agrupadas en un solo edificio en forma de por-indiviso y sin cambio de la Propiedad Registral.= 24) Cuadro de características, pag. 78 y siguientes. Deberán revisarse al haberse detectado errores numéricos".

"Examinado el expediente de instalación de Tobogán -- acuático en una parcela del Plan Parcial del Polígono 29 de Talamanca, término municipal de Ibiza, con carácter provisional de acuerdo con el artº. 58.2 de la Ley del Suelo, promovido por -- Toboganes Ibiza S.A., y a la vista del informe de los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la legislación urbanística aplicable, esta Sección Insular, por unanimidad, adoptó el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la instalación provisional de un tobogán acuático en el polígono 29 de Talamanca, término municipal de Ibiza, de acuerdo con lo previsto en el artº. 58.2 de la Ley del Suelo.

"Examinado el expediente de instalación de nave para -- almacén en terrenos de reserva urbana según el Plan General de -- Ordenación de Ibiza, con carácter de obra provisional de acuerdo con el artº. 58.2 de la Ley del Suelo, promovido por D. Juan -- Serra Planells, y a la vista del informe de los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la legislación urbanística aplicable, esta Sección Insular, por mayoría, adoptó el siguiente

A C U E R D O

INFORMAR FAVORABLEMENTE la instalación provisional de una nave para almacén en Camí Puig de'n Valls, polígono 13, parcelas 69, 70, 71 y 72 del término municipal de Ibiza, de acuerdo con lo previsto en el artº. 58.2 de la Ley del Suelo.

"Examinado el expediente del proyecto de Complejo Turístico en Puerto de San Miguel, del término municipal de San -- Juan Bautista, en el que se comprende la construcción de un edificio destinado a locales comerciales, restaurante, apartamentos, piscina y aparcamientos, sobre una parcela de 6.791 m2. , promovido por D. Juan Escandell Marí y remitido por el Ayuntamiento a este Organismo, en solicitud de informe de acuerdo con el art. -- 34 del Plan Provincial de Baleares, y a la vista de la propuesta de la Ponencia Técnica y de la Legislación Urbanística aplicable esta SEcción Insular, adoptó el siguiente

A C U E R D O

DENEGAR LA AUTORIZACION de las presentes construcciones por tratarse de Suelo de Reserva Urbana."



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

amm/

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 7 de noviembre 1985)

ASISTENTES AL ACTO:

- D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López Pinto. Presidente.
- D. Andrés Parietti Lliteras, Vice-Director.
- D. Lorenzo Moyá Brusotto, Rpte. del Colegio de Aparejadores.
- D. Martín Vila Jaume, Técnico del Consell Insular de Mallorca.
- D. Carlos de la Calleja Aguiló, Rpte. de la Comunidad Autónoma.
- D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la Conselleria de O.P. y O.T.
- D. Juan Morey Pizá, Rpte. del Colegio de Arquitectos.
- D. Luis Pareja Cerdó, Rpte. del Colegio de Notarios.
- D. Manuel Parga López, Rpte. del Colegio de Registradores de la Propiedad.
- D. Antonio Verger Ripoll, Rpte. del Colegio de Ingenieros.
- D. José-M^a Perales Madueño, Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca, y en la Sala de Juntas de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación / del Territorio, siendo las nueve horas y treinta minutos del día 7 de noviembre / de 1985, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión / Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, presidida por su titular D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López Pinto, Director General de Urbanismo, con la asistencia de los señores al margen relacionados. -----

Asiste también, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, Técnico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. -----

En primer lugar se aprueban por / unanimidad, las Actas de las sesiones anteriores, celebradas los días 5 de julio, 9 de septiembre y 4 de octubre de 1.985, respectivamente. -----

Seguidamente se hace constar que, por error, no se incluyó en Acta y en la relación de asistentes a la sesión celebrada por esta Ponencia Técnica el día 5 de julio de 1.985, a D. Lorenzo Moyá Brusotto, representante del Colegio de Aparejadores. -----

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES NORMAS SUBSIDIARIAS DE SINEU.

Examinada la documentación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del término municipal de Sineu, en cumplimentación de las prescripciones señaladas por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acuerdo de aprobación definitiva de fecha 22 de mayo de 1985, y visto el informe técnico emitido a la misma por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde dar por cumplimentadas todas las prescripciones señaladas en su día por la C.P.U, y se proceda al sellado oficial de la documentación.

MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS DE INCA.

En este momento se incorpora a la sesión, D. Rafael Vidal Roca, Arquitecto Municipal de Inca. -----

D. Cristóbal Mora Gornals, procede a dar lectura al informe técnico que dice lo siguiente: -----

"Estos Servicios Técnicos informan: La revisión de las NN. SS. afecta a los polígonos 14 y 15 de la normativa anterior definidos como suelo urbanizable industrial y al cambio de / calificación de una parcela en el interior del casco urbano. Justificaciones de las modificaciones.- 1) Necesidad de habilitación de terreno ante las grandes expectativas de desarrollo del sector industrial. 2) El futuro Plan General en / fase de estudio suprime los actuales polígonos industriales 7, 8, 9 y 11 potenciando la creación del 14 y 15. Se trata / pues de un avance del planeamiento en las futuras expectativas. 3) Traslado de muchas industrias fuera del interior del casco urbano. Modificaciones que implica.- 1) Agrupación en un sólo polígono al objeto de que sean desarrollados mediante un único Plan Parcial, ajustando los límites resultantes para que coincidan con el avance del futuro Plan General. / Se incluye el triángulo entre el Cementerio, la carretera / de Sancellas y la de Palma, calificándolo de equipamiento. / La superficie del nuevo polígono es 195.336,98 m². 2) Eliminación del tramo del futuro cinturón de ronda que divide los polígonos. 3) Desvío de la línea de A.T. que atraviesa los / polígonos. 4) Rectificación en las normativas urbanísticas / adecuándolas a las nuevas exigencias.- Modificación de las / normas urbanísticas.- 1) Se modifican los porcentajes relativos a la superficie máxima de solares 40% respecto a la / superficie total y a la supresión de aparcamientos 10%. Introduciendo los nuevos coeficientes establecidos por el R.P. vigente. 2) Eliminación de la barrera de protección de 15 m. de arbolado por una propuesta de situación de los espacios libres públicos que actúan de colchón entre las áreas residenciales y el polígono industrial. 3) Cambio en la propor-

ción y superficie mínima de solares (4/5 de 750 m² y 1/5 de 1.500 m². por 125% de 1.000 m². y 75% de 2.000 m²). 4) Disminución de los retranqueos laterales de 5 a 3 m. y aumento en la ocupación de los solares menores de 1.000 m². hasta / el 60%. 5) Reducción en la altura de los edificios de 12 m. y 4 plantas, pasan a 10 m. y dos plantas más torreón con su superficie máxima 25% de la edificación. 6) Se fija como tope de la edificabilidad global 2 m³/m² y meta por parcela 5 m³/m².- Calificación de una parcela.- La segunda parte de la modificación de las NN.SS. consiste en calificar de equipamiento público un solar propiedad del Patrimonio del Estado. Será destinado para edificar una Delegación del Ministerio de Hacienda. Está ubicado en zona calificada como "casco antiguo, conservación de la trama".- El proyecto ha sido declarado de urgencia por el Consejo de Ministros en base al artículo 180.2 de la Ley del Suelo y puesto que el aumento de edificabilidad no conlleva aumento de población, la modificación justifica el cumplimiento del Art. 48 de la Ley del Suelo.- / Debido a que las normas y ordenanzas para la edificación en / suelo de equipamiento público Art. 275 y 279 de las NN.SS. / son poco flexibles para la diversidad de usos que se prevén: docente, deportivo, sanitario, administración pública, religioso, etc., se propone una nueva redacción del mencionado / Art. 279 afectando principalmente a: Edificabilidad: antes / 0,7 m²/m², ahora 3 m³/m².- Altura máxima: antes 10,50 m. ahora variable según la fijada por las NN.SS. para las edificaciones colindantes.= Parcelación: La existente.= Reserva de aparcamientos: 1 plaza/100 m². construidos. No obstante el / Ayuntamiento podrá dispensar o reducir la reserva prevista / por imposibilidad técnica o física o causa justificada.= Tipo de la edificación: Libre.= Estos Servicios Técnicos hacen notar con referencia a la edificación en la parcela de la / calle Sta. Magdalena situada en "Casco Antiguo, conservación trama", que debe tenerse en cuenta al Art. 278-3 de las NN.SS. que cita "la edificación en estas zonas se condiciona a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos / salvando en todo caso el superior respeto a los valores ambientales y paisajísticos". -----

Una vez leído el informe técnico, el Sr. Vidal Roca, da una explicación sobre la Modificación de las citadas NN.SS.. -----

En este momento se incorpora a la sesión, D. Lorenzo Payeras Estrany, Rpte. del Ministerio de Defensa. -----

D. Gabriel Ramis de Ayreflor, propone a los reunidos, sean eliminadas las palabras "dispensar o" del apartado "Reserva de aparcamientos". -----

D. Lorenzo Moyá Brusotto, propone eliminar las expresiones "dispensar" y "o causa justificada" del citado apartado. -----

Seguidamente sale de la Sala de Juntas D. Rafael Vidal Roca. -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias y Complementarias del término municipal de Inca, con la prescripción señalada por el Sr. Moyá Brusotto, en cuanto a "Reserva de aparcamientos". -----

PLAN PARCIAL SECTOR 14 y 15 DE LAS NN.SS. DE INCA.

Vuelve a la Sala de Juntas el Arquitecto Municipal / de Inca, D. Rafael Vidal Roca. -----

D. Cristóbal Mora Gornals, da lectura al informe / técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"Estos S.T. informan: El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo de los polígonos 14 y 15 calificados por las NN.SS. como suelo urbanizable programado Industrial. Se tramita conjuntamente con la modificación de / las NN.SS. de Inca que ajustan los límites del sector y reajustan las condiciones de la edificación del suelo Industrial. La superficie afectada es de 195.363,98 m².- Descripción de la ordenación.- El uso industrial se ha previsto lo más alejado posible del uso residencial lindante con el polígono, tal como prevén las NN.SS., disponiendo el área deportiva y espacio libre público a modo de colchón entre ambos usos, quedando aislado el polígono del resto de la ciudad. Los otros lindes son con la carretera general Palma-Alcudia y con el Cementerio Municipal.= Red viaria.- Los viales son todos de 15 m. de ancho, excepto el vial principal que es de 16 m., disponiéndose un arbolado a cada lado de / los mismos, según se grafía en los planos.= Asignación de / usos pormenorizados.- El presente Plan cumple con las dotaciones que exige el Reglamento de Planeamiento para suelos industriales. a) Espacios libres de dominio y uso público.- Mínimo exigido = 19.533 m²; previsto = 21.304 m².= b) Servicios de interés público y social: 2% deportivo = 3.906 m². proyectado = 4.080,08 m².= 1% comercial = 1.953 m²., proyectado = 2.860,81 m².= 1% social = 1.953 m²., proyectado /// 1.954 m².= c) Aparcamientos.- Las NN.SS. establecen 1 plaza/ 200 m². se exigen pues un mínimo de 1.250 plazas. El proyecto distingue tres tipos de aparcamientos: a) Agrupados 328; b) Anexos a la red viaria 272, total públicos 605.- c) Privados 676, total: 1.302.= Aprovechamiento.- El Plan prevé / un volumen total edificable de 390.670,75 m³. siendo el mayor coeficiente de edif. neto el correspondiente a los servicios de infraestructura que es de 3,56 m³/m². por lo que no se superan los límites fijados por las NN.SS.= Características de los servicios.- Agua potable, riegos e hidrantes contra incendios.- Según el Plan, el abastecimiento se consigue empalmando a la red municipal anexa al polígono, / justificando su capacidad en función de las nuevas prospectaciones que ha llevado a cabo el Ayuntamiento.- El Plan incluye la red de distribución así como la distribución de /

tomas de agua, bocas de riego e hidratan-tes contra incen-dios. La canalización será subterránea, fijándose su dimen-sionado y características tanto de las tuberías como llaves y demás accesorios. La presión se justifica por la diferen-cia de cota entre el depósito suministrador y la parcela / afectada, se indica que caso de ser escasa se debe emplazar un servicio de bombas, no indicándose quien debe correr con los costes de dicha instalación.= Red alcantarillado.- Se / prevé una conducción unitaria por ser el adoptado en el res-to del núcleo urbano.- El plan desarrolla el esquema de la red, fijando las condiciones para su dimensionado, pendien-te, diámetro mínimo, velocidad máxima y situación de los po-zos de inspección y bloqueo.- La conexión con la red municí-pal se realizará mediante un colector cuyo costo correrá a cargo de la urbanización.- Se justifica la capacidad de la depuradora para la recepción de aguas fecales, no pudiendo hacerlo en el caso de que se produzcan lluvias típicas de / la zona.= Red viarias.- El Plan Parcial contiene el diseño de la red de alta, baja tensión y alumbrado público, así co-mo la descripción de su capacidad y dimensionamiento. Se es-pecifican la ubicación, diseño y capacidad de las correspon-dientes estaciones transformadoras.- Señala el desvío previs-to en la modificación de las NN.SS. de la red de alta tensión que afecta al presente polígono, ajustando esta, de forma / que se salven las servidumbres de paso.- La Compañía GESA da el visto bueno a dicha modificación por escrito el día 14-7-1984.= Telefonía.- Se incluye esquema de la red, las canali-zaciones serán subterráneas indicándose que el dimensionado se especificará en el P.U. y la conexión a la red general / se realizará de acuerdo con la C.T.N.E.= Arbolado.- Se in-cluyen planos de arbolado en los que se marca la situación, el tipo se definirá en el P.U.= División en polígonos.- / Se prevee un sólo polígono de actuación.- El sistema previs-to es el de compensación.= Cesión del 10% de aprovechamien-to medio.- La Junta de Compensación se compromete a la ce-sión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes antes de iniciarse las obras de urbanización.= Conservaciones y / urbanización.- Durante un período de 5 años desde la finali-zación de las obras, correrá a cargo de la Junta de Compensa-ción, transcurridos los cuales, pasará a cargo del Ayunta-miento.= AVALES.- Por ser de promoción no particular, no se exige el cumplimiento de las normas que fijan el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento, no obstante se incluyen en el / plan la lista de propietarios de los terrenos afectados.= // PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO FINANCIACION.- El costo asciende / a un total de 126.690.000'- ptas. que representa un valor de 810,71 pts./m².- Se pormemorizan el valor de las correspon-dientes partidas de la urbanización.= El plan de etapas.- / Se prevee un único polígono de actuación y fija el plazo de ejecución en una sola etapa de dos años de duración a partir de la aprobación del P.U.= Resumen de deficiencias.- Los / Servicios Técnicos no aprecian defectos en el presente Plan".

Una vez leído el informe técnico, el Sr. Vidal Roca, de una detallada información a los reunidos en relación al / mencionado Plan Parcial; y seguidamente se ausenta de la Sa-la de Juntas. -----

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde aprobar definitivamente el Plan Parcial de los Sectores 14 y / 15 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Inca. --

D. Gabriel Ramis de Ayreflor, propone a los reunidos, se acuerde conste en Acta, felicitar al Arquitecto Municipal D. Rafael Vidal Roca, redactor del presente Plan Parcial y al Ayuntamiento de Inca, por la perfecta redacción del mismo, dado que, por primera vez, se presenta un Plan Parcial sin que se detecte prescripción alguna por cumplimentar; y que se de cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo de dicho acuerdo. -----

La Ponencia Técnica, por unanimidad, acepta la propuesta del Sr. Ramis de Ayreflor. -----

Siendo las 10'45 horas, se incorpora a la sesión D. Nicolás Dameto Squella. -----

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES PLAN GENERAL DE LLUCMAJOR.

Examinado el expediente del Plan General de Ordenación del término municipal de Lluçmajor, en cumplimentación de las prescripciones señaladas por la Comisión Provincial de Urbanismo, y visto el informe técnico emitido al mismo / por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde dar por cumplimentadas todas las prescripciones, debiendo aportar en el plazo de tres meses, Texto Refundido para proceder a su sellado oficial. -----

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTANYI.

Examinado el expediente de las Normas Subsidiarias y Complementarias del término municipal de Santanyi, en cumplimentación de las prescripciones señaladas por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado en fecha 25 de marzo de 1.985, y visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde dar por cumplimentadas todas las prescripciones señaladas en su día por la C. P.U., y se proceda al sellado oficial de la documentación.-

PLAN PARCIAL POLIGONO 64. SON SERVERA.

El Sr. Mora Gornals, da lectura al informe técnico /
cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"Estos Servicios Técnicos informan: El presente Plan Parcial tien por objeto el desarrollo de una parte del sector F de la zona de Cala Millor. El planeamiento superior en vigor es el P.G.O. del término municipal de Son Servera, con fecha de aprobación 19 de septiembre de 1963. En contra del art. 63 R. P. el área afectada por el Plan Parcial no corresponde a un sector completo definido en el Plan General, característica común al conjunto de P.P. que afectan a la presente zona presentados hasta la fecha. Por otra parte el Plan General no 7 contiene parcelación en polígonos de actuación en su plan de etapas, indicando que los futuros planes parciales, "se realizarán sin orden de prelación ni limitación de tiempo en / función de la demanda turística".= Señalamiento de reservas.- Toda la dotación se calcula en base de 108 viviendas teóricas (edif. máxima 32171 m3.=10723 m2.=108 módulos de 100 m2.). / Número inferior si se toma como base 1 viv./100 m2. suelo residencial art. 13 L.S. (7437,44=6918, 79=14356,23 m2=143 módu los teóricos).- Parques y jardines.- La superficie total computable de Z.U. para jardines es de 4623,28 m2 y el área de / juegos 692,72 m2., ambas superan los mínimos establecidos por el R.P..= Docente.- Se destinan 1080 m2. dotación suficiente para un C.E.P. y guardería (1.000 m2. mínimo).= Social.- Se destinan 324 m2. que corresponden a 216 m2. construídos míni mo según R.P.. Estos Servicios Técnicos notifican que la su perficie destinada a equipamiento social es inferior al solar mínimo 500 m2., si bien al estar agrupado con el equipamien to docente y al ser ambos de cesión al Ayuntamiento, puede / considerarse como una unidad.= Red viaria.- Se adjunta esque ma de la red viaria, indicando alineaciones, rasantes y perfi les longitudinales y transversales de la misma. Su trazado / cumple con las previsiones del planeamiento superior.= Apar camientos.- Se disponen 52 plazas públicas al aire libre y la previsión de plazas privadas que completan las necesidades. / Falta indicar la dotación para minusválidos art. 7 Apartado / C del Anexo R.P..= Red agua potable.- En el plano nº 7 se gra fía la conexión a la red general, debe justificarse su exis tencia real y características mediante documento apropiado. / En el plano de información nº. 4 se grafi a un tramo de red de agua potable existente en el interior de la parcela, no expli cando en la memoria ni en los planos de proyecto su posterior desarrollo. En la memoria se cita como fuente de abastecimien to la empresa de Aguas Son Sard, debe presentarse de acuerdo con el art. 53-4 R.P., documentación justificando la potabili dad y garantía de abastecimiento.= Alcantarillado.- Se empal ma con la red general, debe presentarse documentación que jus tifique la capacidad de la misma (art. 53-5) así como el de 7 la depuradora correspondiente, indicando características, ca pacidad y grado de saturación de la misma.= Electricidad.- De be aportarse de acuerdo con el art. 53-6, documentación que 7 justifique capacidad y características de la fuente de sumi-

nistro. Debe aportarse el informe técnico de GESA que se cita en la memoria, justificando la demolición del tendido aéreo de la red de A.T., así como el transformador aéreo existente y la correspondiente red de B.T. que suministra.- Debe rectificarse la potencia de la E.T. de acuerdo con el informe de la Consellería de Industria.= Telefonía.- Se incluye esquema de la red de telefonía indicándose en la memoria que el tendido será subterráneo y atenderá a las normas de la / C.T.N.E..= Otros servicios.- No se indican otros servicios urbanísticos. Debe indicarse el sistema de recogida, transporte y eliminación de residuos sólidos urbanos que solicita el informe de 11 de abril de 1985 de la Consellería de / Industria.= Ordenanzas.- En el apartado "Retranqueo de edificaciones" se menciona la posibilidad de construcciones / destinadas a garage adosadas a la medianería, deben indicarse las condiciones de edificabilidad indicando si deben compararse con el conjunto del edificio.= Compromisos.- El sistema de actuación propuesto es el de compensación, la totalidad del terreno pertenece a un único propietario.= Plan / de etapas.- Se prevee una sola etapa de 4 años de duración, a partir de la aprobación del P.U..= Evaluación Económica.- El costo de la urbanización asciende al total de 19.285.000 ptas. que supone 679.21 ptas./m2..= Alegaciones.- En el período de tiempo de información pública no se han presentado alegaciones.= Informes.- Se adjuntan los siguientes informes: a) Consell Insular de Mallorca.- No favorable, con tres alegaciones.= b) Consellería de Comerç i Industria.- Informe técnico con fecha 11 de abril de 1985 con tres observaciones.= c) Ayuntamiento de Son Servera.- Informe técnico / con fecha 6 de agosto de 1984, con tres observaciones.= d) Ministerio de Defensa.- Favorable.= Resumen de deficiencias.

- 1) Red viaria.- Debe aportarse documentación gráfica del estado actual del entorno, grafiando la red propuesta y su incidencia con futuros planeamientos.= 2) Red de agua potable.-
 - a) Debe aportarse de acuerdo con art. 63-4 R.P. documentación justificando potabilidad y garantías de abastecimiento.
 - b) Debe explicarse el desarrollo futuro del ramal de agua / potable en el interior de la parcela que se grafía en el plano nº. 4.= 3) Alcantarillado.- De acuerdo con el art. 53-5, debe presentarse documentación que justifique la capacidad / de la red general a la que revierte, así como el de la depuradora indicando sus características y grado de saturación.= 4) Electricidad.-
 - a) De acuerdo con el art. 53-6 debe indicarse la capacidad y características de la fuente de suministro (informe de GESA).
 - b) Debe aportarse informe técnico de GESA justificando la demolición de la red de A.T., el transformador aéreo y la correspondiente red de B.T. que suministra, con indicación de no afectar a las servidumbres correspondientes.
 - c) Debe aumentarse la capacidad de las E.T. de / acuerdo con el informe de la Consellería de Comerç i Industria.= 5) Debe justificarse la recogida, transporte y eliminación de residuos sólidos urbanos que solicita la Consellería de Industria.= 6) Ordenanzas.- Debe indicarse si las edificaciones destinadas a garage formarán parte de las condiciones generales para la edificación y en caso contrario deben redactarse los coeficientes de edificabilidad de las mis

mas y sus condiciones particulares. = 7) Deben aportarse / nuevos informes del Consell Insular de Mallorca, Conselleria de Industria y Ayuntamiento de Son Servera". -----

La Ponencia Técnica, después de amplia deliberación, por unanimidad, acepta las deficiencias señaladas en el informe técnico, menos la nº 7, el apartado b) de la nº 4, y suprimir la necesidad de aportar informe de GESA, contenido en el apartado a) de esta deficiencia; en su consecuencia, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la suspensión del Plan Parcial Polígono 64 del término de Son Servera, para subsanación de las citadas deficiencias, sin nueva exposición pública y con la concesión de un plazo de tres meses. -----

PLAN PARCIAL POLIGONO 10, SECTOR IV DEL PUERTO DE ANDRATX.

Se da lectura al informe técnico que dice como sigue: -----

"Estos S.T. informan: El presente Plan Parcial afecta a // unos terrenos situados en la zona del Puerto, están ubicados a la izquierda de la calle que une la carretera de Camp de Mar al Puerto de Andratx con la urbanización Costa de / Andratx.- El área de planeamiento comprende una superficie total de 39.245 m2. perteneciente al conjunto definido en / el P.G.O.U. del término municipal de Andratx como Sector IV, polígono 10, y cuya superficie total es 15,2 Ha.- La superficie ordenada no comprende la totalidad del citado polígono, pero es superior al mínimo establecido en las normas / urbanísticas del P.G.O.U. que en su art. 6-3-1 fijan en // 2 Ha. como superficie mínima a desarrollar por un Plan Parcial.- Señalamiento de reservas.- a) Parques y Jardines.- / Se destinan 3.925 ,2. a dicha dotación sin especificar distinción de ambas.- b) Docente y social.- Se destina una superficie total de 600 m2. sin diferenciar ni especificar la superficie ni el uso destinado a cada uno de ellos.- c) Aparcamiento.- La dotación es suficiente. Se prevén 811 m2. (81 plazas) de aparcamiento público al aire libre, se incluyen los aparcamientos para minusválidos y se señalan las condiciones de los aparcamientos privados.= Servicios.- Agua potable.- Se indica esquema de la red de agua potable, riego e hidrantes. Se prevé una dotación de 200 l/hab. y / un depósito regulador con capacidad para reserva de tres / días. Se adjunta documento con fecha 7-junio-81, por el que se garantiza el suministro.= Alcantarillado.- Se prevé una red unitaria conectada a la red municipal. En la actualidad la red municipal no alcanza el punto de conexión previsto, por lo que se presenta la alternativa de un sistema de fosas sépticas, que pueden resolver el problema del vertido / particular, pero no se soluciona el vertido de las aguas / pluviales que recoge la canalización prevista, al no estar conectado su extremo final a ningún punto de evacuación.- El Plan General en su art. 4-7 de las N.U. indica la prohi-

bición de pozos absorbentes y la correcta disposición de fosas sépticas.= Red eléctrica.- En la memoria se indica que se acompaña proyecto completo de la red de alta, baja y E.T., en dicha documentación sólo se adjuntan los planos con los esquemas de distribución observándose que no se da servicio al solar destinado a C. Docente y C. Cívico, tampoco se indican condiciones de volumen y estéticas exigibles a los E.T.. Ni se acompañan documentos que justifiquen el cálculo y las características de la red, cuyo trazado ha de ser subterráneo y debe servir un mínimo de 300 vatios/hab..= Otros servicios.- No se menciona en el Plan Parcial previsión de recogida de basuras, ni la distribución de red telefónica.= Ordenanzas.- Se adjunta el cuadro de zonificación y ordenanzas que cumple con lo preceptuado en el planeamiento superior.= Plan de etapas.- 7 Se desarrolla una sólo etapa de tres años de duración.= Sistema de Actuación.- Se propone el sistema de Compensación, se adjunta documento con fecha 26-feb.-81, en el que se formaliza la creación de la Junta de Compensación.= Estudio Económico.- El total del costo de la obra es de // 18.576.681 ptas. que representa un valor de 473,26 pts./m2..= Resumen de deficiencias.- 1) Debe especificarse la superficie y uso en la dotación de suelo a espacio libre público diferenciando la superficie de jardín del área de juego de niños.= 2) Debe especificarse la superficie y / uso de suelo de reserva para Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social.= 3) Red Alcantarillado.- Debe especificarse la solución adoptada para el vertido del agua, principalmente la red de pluviales.= 4) Eléctrica.- Debe justificarse el cálculo de la red que garantice el / mínimo de 300 vatios/hab. Deben indicarse las características constructivas y estéticas de los E.T..= 5) Debe dotarse de servicio de agua, electricidad y alcantarillado a los terrenos destinados a Centro Docente, Servicios de Interés Público y Social y agua para riegos a los jardines públicos y área de juego de niños.= 6) Estudio Económico Financiero.- El costo previsto 473,26 ptas./m2., es inferior al valor medio establecido". -----

El Sr. D. Martín Vila Jaume, propone que en la deficiencia nº 4, se añada: "Debería dejarse una tubería de diámetro adecuado (150 mm.) para poder impulsar las aguas potables desde la red municipal que se establezca en su / día, hasta el depósito de regulación. -----

La Ponencia Técnica acepta la propuesta del Sr. Vila Jaume. -----

La Ponencia Técnica hace constar su preocupación / por el impacto paisajístico que pueda producir el presente Plan Parcial y, considera conveniente se aporte un estudio sobre el mismo. -----

También se considera debe aportarse un estudio de accesibilidad de cada parcela, así como actualizar el precio del m2., previo estudio económico. -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, acepta las deficiencias señaladas en el informe técnico, juntamente con la propuesta del Sr. Vila, y resuelve / elevar a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde suspender la aprobación definitiva del presente Plan Parcial Polígono 10, Sector IV del Puerto de Andratx, con concesión de / un plazo de tres meses, sin nueva exposición pública, para / que sean subsanadas las deficiencias recogidas en el informe técnico, así como las señaladas por esta Ponencia Técnica. -----

SUBSANACION DEFICIENCIAS MODIFICACION PLAN PARCIAL REGANA.

LLUCMAJOR.

Examinado el expediente de la Modificación del Plan Parcial Regana, del término municipal de Lluçmajor, promovido por D. Juan Vich, presentado en subsanación de deficiencias señaladas por este Organismo en fecha 18 de enero de / 1.985, y visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial Regana, del término municipal de Lluçmajor. -----

MODIFICACION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CALVIA.

Examinada la documentación de la Modificación del / Plan General de Ordenación del término municipal de Calviá, consistente en la inclusión en el Suelo Urbano de Cala Blanca de un vial en fondo de saco de 33 metros de longitud, y visto el informe emitido a la misma por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde aprobar definitivamente la presente Modificación del Plan General / de Ordenación de Calviá. -----

INFORME SOBRE MODIFICACION PLAN PARCIAL SON DURETA. "ULTIMA FASE". PALMA.

D. José Bonilla Villalonga, da lectura al informe / técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"El Ayuntamiento de Palma remite el expediente de referencia a efectos del informe no vinculante previsto por el art. 5.1 del Real Decreto-Ley 16/85 de 16 de octubre.- Examinado dicho expediente estos Servicios Técnicos informan lo siguiente: El Plan Parcial de Ordenación "Última Fase" de Son

Dureta, resultó aprobado por silencio administrativo según / acuerdo de 3 de febrero de 1984 de la Sección Insular de Mallorca de la C.P.U. de Baleares. La fecha de aprobación se / señala era el 6 de octubre de 1983.- Los parámetros básicos del proyecto eran: 1.- Superficie 4,2 Has.= 2.- Edificabilidad 1,594 m³/m² / 56.274 m³.- 3.- Población 361 habitantes.= 4.- La ordenación general disponía una amplia zona verde en el límite con el Colegio de los Teatinos, una parte central a la que se accedía por un vial en fondo de saco en la que se disponía una Zona de vivienda aislada y otra Zona verde y se zonificaba la banda limítrofe con la carretera de Son Dureta como zona comercial y zona de edificio singular.= La modificación ahora tramitada se realiza para adecuar las determinaciones del P.P. a las del P.G.O.U. en curso de aprobación definitiva.= Los cambios introducidos consisten en: a) Conexión del vial en fondo de saco con el vial correspondiente del P.P. Sa Taulera, con lo que se modifica el primitivo esquema de ordenación.= b) Reordenación de la banda limítrofe con la carretera de Son Dureta, en la que se dispone una parcela para vivienda plurifamiliar y zona comercial así como se traslada la dotación escolar (1570 m²).= c) Reordenación de las zonas verdes / como consecuencia de las modificaciones anteriores. Se incrementa la superficie de 4180 a 4444 m². y se modifica su disposición, resultando que parte las actuales parcelas 15, 16 y 17 estaban antes calificadas como zona verde así como parte de / la zona peatonal limítrofe con las parcelas 30, 21 y 20.= d) / Los parámetros fundamentales del P.P. se mantienen por cuanto el volumen edificable es idéntico: 56.274 m³. y el número de viviendas máximo es de 90 lo que supone 360 habitantes al // igual que el proyecto primitivo.= A la vista de lo anterior, estos Servicios Técnicos no ven inconveniente a la aprobación de la modificación de referencia, excepto por el hecho de que se modifica el uso urbanístico de parte de las zonas verdes / sin que se hayan realizado los trámites que para tal eventualidad prevé el art. 50 de la Ley del Suelo". -----

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, ~~acuerde hacer suyo el /~~ informe y su remisión al Ayuntamiento de Palma. -----

INFORME SOBRE MODIFICACION PLAN PARCIAL SON MOIX NEGRE. PALMA.

D. Cristóbal Mora Gornals, da lectura al informe técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"Estos Servicios Técnicos informan: El expediente se ha recibido para que se emita el informe que prevé el art. 16/81 de 16 de octubre.= La modificación consiste en suprimir el grafiado de las distintas instalaciones para hacerlas en cada / caso en el lugar más apropiado cuando se vayan a ejecutar.- Además la lista de instalaciones se deja abierta siempre dentro del uso deportivo.- El viario se sustituye por el que está ejecutado, estimándose que la implantación de futuras instalaciones determinará el trazado de los viales secundarios, comunicados con el principal que es el actualmente existente.-

En cuanto al ámbito y el volumen se mantienen los aprobados.- Se dice que se respeta la zona verde, pero estos Servicios / Técnicos una vez examinado el expediente del archivo, deben / señalar que lo que se pone como zona verde no hay posibilidad de saber si coincide con lo aprobado ya que hay dos tramas / iguales para la denominada zona verde y la zona ajardinada.- De todas formas como la zona propuesta no sobrepasa de las / dos mencionadas, el problema tiene poca importancia.- Respec- to a esta modificación en sí, como se mantiene el uso deporti- vo no hay nada que objetar, lo único que cabía decir sería / que el viario debe grafiarse todo, pero como el Plan es de / ejecución municipal por expropiación puede aceptarse la pro- puesta presentada". -----

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve propo- ner a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde hacer su- yo el informe técnico transcrito y su remisión al Ayuntamien- to de Palma. -----

ACUERDO AYUNTAMIENTO DE MARRATXI SOBRE APROBACION DEFINITIVA
DELIMITACION SUELO URBANO POLIG. 17 y 18.

D. José Bonilla Villalonga, da lectura al informe téc- nico que dice como sigue: -----

"En aplicación a lo dispuesto por el art. 2.2 del Real Decre- to-Ley 16/81 de 16 de octubre, el Ayuntamiento de Marratxí co- munica a ésta Comisión Provincial de Urbanismo, acompañando / un ejemplar del mismo, la aprobación definitiva del proyecto de delimitación del S.U. de parte de los terrenos incluidos / en los polígonos 17 y 18 de Suelo de Reserva Urbana del P.G. O.U. de Marratxí.- Se incluyen pués, dentro de la D.S.U. te- rrenos pertenecientes al P.P. del Polígono 17 que fué aproba- do definitivamente por esta C.P.U. con fecha 5-11-1981, arbi- trándose una repercusión sobre los mismos de las cargas que resultarían de la ejecución del planeamiento, repercusión // que se resuelve mediante el pago de una cantidad por m2. de parcela como garantía o fianza a efectos de concesión de li- cencia.- El proyecto no incluye justificación sobre grado de consolidación de los terrenos delimitados por lo que no resul- ta posible a estos Servicios Técnicos determinar si se cumplen o no las condiciones de 2/3 de consolidación a que hace refe- rencia el Real Decreto-Ley 16/87 y el acuerdo municipal de 25 de febrero de 1.985". -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unani- midad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanis- mo, acuerde se deje el tema sobre la mesa y solicitar dicta- men jurídico de los Servicios de la Consellería de Obras Pú- blicas y Ordenación del Territorio. -----

RESOLUCION ACUERDO CONSELL DE GOVERN SOBRE URBANIZACION LA
ROMANA, POLIG. II PAGUERA. CALVIA.

El Sr. Bonilla Villalonga, da lectura al informe técnico del tenor literal siguiente: -----

"1) Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la C.A. de las Islas Baleares de fecha 10 de junio de 1985, se estimó parcialmente el recurso de alzada interpuesto por D. Manuel Rossiñol Fuster, en el sentido de aceptar que por parte de la C. P.U. se defina la situación en que queda la urbanización "La Romana", Polígono IV de Paguera, en relación a las Normas / Transitorias 1ª y 2ª de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Calviá, de forma tal que queda suficientemente claro el régimen jurídico aplicable a la mencionada urbanización.= 2) Este P. P. junto con otros dos (Sol de Mallorca, Pagueri) se encontraba, según la información del P.G.O.U., en curso de ejecución a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, por lo que le era de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.- Este grupo de P.P. eran regulados por la 7ª Norma Transitoria Segunda del P.G.O.U. que, además de precisar que dichos planes continuarían ejecutándose con arreglo a la Ley del Suelo 56, establecía la posibilidad de delimitación dentro de sus ámbitos, de polígonos ya ejecutados para su calificación como suelo urbano para lo que se daba un plazo de 3 meses, transcurrido el cual se considerarían los ámbitos de dichos P.P. como polígonos únicos a efectos de ejecución.= 3) La C.P.U. en su sesión de 9 de noviembre de 1984, acordó no considerar definitivamente aprobada dicha norma / por estar el asunto sub-judice, lo que no se da en este caso concreto, al haber desistido el promotor del contencioso-administrativo interpuesto.= 4) En opinión de estos Servicios Técnicos, el contenido de la citada Norma Transitoria 2ª es acorde con la Ley del Suelo vigente, puesto que se limita a transcribir el contenido normativo de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley del Suelo añadiendo, lo que es factible / en aplicación del art. 19.3 del P.P. una norma sobre régimen transitorio a la que pueden acogerse o no, los propietarios afectados.- Por todo ello no se ve inconveniente al visado / de la repetida Norma Transitoria 2ª, en lo que se refiere a la Urbanización La Romana, Polígono IV de Paguera". -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, dejar el tema sobre la mesa, y se proceda al / examen del expediente para ver si quedan cumplimentadas todas las prescripciones que en su día acordó la C.P.U., y rectificar el acuerdo de la citada C.P.U. de no sellar las Normas / Transitorias 1ª y 2ª del Texto Refundido, por estar sub-judice. -----

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

La Ponencia Técnica, por unanimidad, propone a la / Comisión Provincial de Urbanismo, la aprobación, por entender que no ha lugar a formación de núcleo de población, de los siguientes expedientes: -----

- Promovido por D. Bartolomé Alemany Ferrá, para construcción de una vivienda unifamiliar en Polígono 16, parcela 597 del término municipal de Andratx. (Expte. 2263/85).-

- Promovido por D. Carlos del Caz Tardón, para construcción de una vivienda unifamiliar en "Ses Crestes" del / término municipal de Artá. (Expte. 1770/85). -----

- Promovido por D. Julián Duque Trenado, para construcción de una vivienda unifamiliar en Polígono 7, parcela 68 del término municipal de Binisalem. (Expte. 2177/85). -----

- Promovido por D. Pedro Mulet Miró, para instalación / Industria Elaboración Derivados de Tomate y Albaricoques, en "Sa Pedra Redona" del término municipal de Campos del Puerto, en su consideración de instalaciones de Interés Social. (Exp. 951/85). -----

- Promovido por D. Llorenç Pons i Mesquida, para construcción de una vivienda unifamiliar en "Creves de Sa Barra la" del término municipal de Campos del Puerto. (Expte. // 2120/85). -----

- Promovido por D. Wilfred Muller, para construcción de una vivienda unifamiliar en Polígono 42, parcela 15 del término municipal de Lluçmajor. (Expte. 2036/85). -----

- Promovido por D. Nicolás Callejas Carreño, para construcción de una vivienda unifamiliar en Polígono 13, parcela 447 del término municipal de Lluçmajor. (Expte. 1966/85). --

- Promovido por D. Miguel Casasnovas Casasnovas, para / construcción de una vivienda unifamiliar en Ca'n Picornell del término municipal de Palma. (Expte. 2226/85). -----

- Promovido por D. Mateo Torrelló Sabater, para / construcción de una vivienda unifamiliar en Son Magraner del término municipal de Palma. (Expte. 2260/85). -

- Expediente promovido por D. Juan Font Riutort, / en solicitud de construcción de una Residencia de personas de la Tercera Edad, en régimen temporal, en Son / Caulellas del término municipal de Marratxí, remitido a este Organismo para declaración de Instalaciones de Interés Social.

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve / proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informar desfavorablemente el expediente de acuerdo con

lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, por quedar emplazada la construcción solicitada / en Suelo no Urbanizable y Suelo de Reserva Urbana. -----

DENUNCIAS DE MORA.

Examinado el expediente de denuncia de mora presentada por D. Juan Mas Ferriol, en solicitud de licencia para construcción de un edificio destinado a aparcamientos, locales y viviendas de Protección Oficial, sobre un solar sito en la C/ Aragón, esquina Son Canals de Palma, previo derribo de la casa de planta baja y piso existente en dicho solar, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, y de la Legislación Urbanística aplicable, por unanimidad, resuelve proponer a la / Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, estimar concedida la licencia solicitada por el Sr. Mas Ferriol, de acuerdo con el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, debiendo en el momento del cobro de tasas / por el Ayuntamiento, señalar éste el plazo para la ejecución de las obras. -----

Examinado el expediente de denuncia de mora presentado por D. Sebastián Ordinas Bover, en solicitud de licencia para construcción de un edificio compuesto de planta sótano destinada a almacén, planta baja, locales comerciales y nueve plantas para viviendas de Protección Oficial, sobre un solar situado en la C/ General Riera, esquina C/ Guillermo Sureda Melendez, previo derribo de una edificación en / planta baja y un piso existente en dicho solar, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación / del Territorio, y de la Legislación Urbanística aplicable, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, estimar concedida la licencia solicitada por el Sr. Ordinas Bover, de acuerdo con el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, debiendo en el momento del cobro de tasas por el Ayuntamiento, señalar éste el plazo para la ejecución de las obras. ----

Siendo las 13 horas y 50 minutos, se ausenta de la sesión el Sr. D. Nicolás Dameto Squella. -----

OBRA PROVISIONAL.

Examinado el expediente de Proyecto de construcción de un Complejo Polideportivo en unos terrenos denominados / "Torre des Enagistes" en suelo no urbanizable del término / municipal de Manacor, promovido por el propio Ayuntamiento como Obra Provisional de acuerdo con lo dispuesto en el art. 58.2 de la vigente Ley del Suelo, y visto el informe emiti-

do al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informar favorablemente el expediente. -----

ESTUDIOS DE DETALLE.

Examinado el expediente del Estudio de Detalle de / Ca'n Bueno, Porto Petro, del término municipal de Santanyi, promovido por D. Pedro-Luis Gual Vidal, remitido a este Organismo por el Ayuntamiento, notificando su aprobación definitiva, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde darse por enterada de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Santanyi del presente Estudio de Detalle. -----

Vista la aprobación definitiva del Estudio de Detalle Es Castellet, S.A. del término municipal de Buñola, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y / Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde darse / por enterada de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Buñola del presente Estudio de Detalle. -----

SUBSANACION DE DEFICIENCIAS DELIMITACION SUELO URBANO . SAN JUAN.

D. Cristóbal Mora Gornals, da lectura al informe jurídico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"En cumplimiento de lo acordado por la C.P.U., Sección Insular de Mallorca, en sesión de 8 de octubre de 1985, se procede a la emisión de informe acerca de cual es la situación administrativa en que se halla el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de San Juan (Mallorca).- Son cuestiones previas a considerar, y de las que debe partir este estudio, los siguientes antecedentes referidos a la estela seguida administrativamente por el expediente: 1º) El 7 de mayo de 1979, la C.P.U. acordó, en virtud de lo preceptuado por la Disposición Transitoria 5ª de la Ley del Suelo, subrogarse en la / competencia municipal y redactar el citado Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.= 2º) Comoquiera que el Ayuntamiento no atendió el requerimiento de la Comisión para que acometiera la tramitación, esta procedió, según Ley, a la oportuna tramitación aprobando inicialmente el proyecto en sesión de 10 de diciembre de 1982.= 3º) El 28 de enero de 1983, a la vista de escrito del Ayuntamiento por el que se intere

sa de la C.P.U. se limitara a la delimitación perimetral / con exclusión de normativa de edificaci3n, este Organismo acord3 ratificarse en la subrogaci3n en la competencia municipal, desestimando la petici3n de aquietamiento parcial antes dicha e interesada por el Ayuntamiento.= 4º) Por con tener este 3ltimo acuerdo una desestimaci3n de la petici3n municipal, el Ayuntamiento lo recurri3 en alzada insistien do en el mismo en el relatado aspecto de la exclusi3n de 7 la normativa.= 5º) El 22 de septiembre de 1983, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Aut3noma, declar3 la inadmisibilidad del recurso de alzada por ser el acuerdo recurrido id3ntico al anterior de 10 de diciembre de 1982, el cual / era ya firme y consentido.= 6º) En sesi3n de 6 y 12 de mar zo de 1984, la C.P.U., a la vista del contenido del proyec to y una vez superada toda la tramitaci3n y recabados los oportunos informes, acord3 suspender la aprobaci3n del Pro yecto y conceder un plazo de tres meses al Ayuntamiento pa ra subsanar dos deficiencias (1.- Justificar la delimitaci3n de la parte Sur; 2.- Eliminar la prohibici3n de balcones).= 7º) comoquiera que el Ayuntamiento no se limit3 a 7 la subsanaci3n de las deficiencias antedichas, la C.P.U. en sesi3n de 11 y 17 de octubre de 1984, acord3 devolver el / expediente facilit3ndole dos opciones: a) Subsanci3n de / las anteriormente dichas deficiencias; 6 b) Iniciar la tra mitaci3n de Normas Subsidiarias del t3rmino municipal con las innovaciones que creuera oportunas.= 8º) A la vista de ello el Ayuntamiento opt3 por acatar el pen3ltimo de los / acuerdos o la primera de las alternativas y subsanar las / deficiencias que se le indicaban, lo cual, seg3n informan los Servicios T3cnicos ha sido llevado ya a su perfecta pr3c tica.- Descuellan de tan procelosa tramitaci3n los siguien tes aspectos: Plazo para otorgar la aprobaci3n definitiva. La C.P.U. actu3 por subrogaci3n hasta el acuerdo de 6 y 12 de marzo de 1984, en el que resolvi3 recabar la subsanaci3n de deficiencias del Ayuntamiento. Aqu3 de un modo impl3cito se produc3a una "novaci3n" en la relaci3n Ayuntamiento-C.P. U., ya que 3sta pasaba de ser 3rgano subrogado en la compe tencia municipal por virtud de art. 5.4 de la Ley del Suelo, a simplemente 3rgano de control de legalidad, funci3n regu lada en el art. 41 por remisi3n del art. 81.2 de la Ley al se3alar para tal 3rgano provincial la competencia de la apro baci3n definitiva.- Por lo tanto, el plazo para resolver de que dispone la C.P.U. no contaban hasta que se produjo este cambio impl3cito de relaci3n. A partir de entonces y s3lo a partir de entonces, el plazo de seis meses para resolver so bre la aprobaci3n definitiva ser3 de aplicaci3n al caso. Has ta entonces no encontramos precepto que regule el plazo de 7 que dispon3a la Comisi3n para conferir la aprobaci3n definiti va.- B3n bien, la 3ltima fecha que nos debe proporcionar una referencia al caso, es la de 22 de agosto de 1984, fecha en que fu3 depositada en el registro de la C.A. la documenta ci3n que luego por innovadora y no subsanar las deficiencias se3aladas, mereci3 el acuerdo de 11 y 17 de octubre de 1984. Y como quiera que los plazos son acumulativos, resulta que: -El citado 22 de agosto de 1984, se present3 una documenta ci3n en subsanaci3n de deficiencias. -Hasta la sesi3n de 11 y 17 de octubre de 1984, no se se3al3 por la C.P.U. que ta-

les deficiencias no habían sido subsanadas. Eso sucedía al mes y diecinueve días de la presentación de la documentación. -El 23 de mayo de 1985, se depositó de nuevo la documentación ahora ya subsanada, según informan los Servicios Técnicos. Han transcurrido desde entonces cinco meses y catorce días. Sumando entonces ambos plazos, resulta que el Proyecto ha quedado aprobado por silencio positivo. Tal vez cabía incidir en la naturaleza de aquel acto por el que la C.P.U. devolvía la competencia para redactar el Proyecto / al Ayuntamiento, e incluso en ese último mediante el cual / se le daba aquella opción para subsanar deficiencias, u optar por unas NN.SS. Pero no debemos olvidar varias cosas: 1ª) Que los actos propios obligan a quien los haya dictado. En este caso la C.P.U. optó por una devolución de la competencia al Ayuntamiento. Querer rescatarla ahora no sería si quiera legalmente factible.= 2ª) En cualquier caso, la aprobación definitiva será de competencia de esta Comisión, por lo que se hace ociosa toda discusión máximo si tenemos en / cuenta que las deficiencias han sido finalmente subsanadas".

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde que, al haber introducido innovaciones substanciales sobre la calificación del suelo, procede nueva información pública, retrotrayendo el expediente al momento previo a la aprobación provisional. -----

RUEGOS Y PREGUNTAS.

D. Gabriel Ramis de Ayreflor, comunica a los asistentes, que les serán proporcionadas copias de los acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Urbanismo, para que así tengan conocimiento de las resoluciones tomadas por dicha Comisión, en los asuntos informados por la Ponencia Técnica. -----

Igualmente el Sr. Ramis de Ayreflor, da cuenta a los reunidos de haber salido publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, de fecha 1 de / noviembre actual, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Palma. -----

Y no habiendo más asuntos a tratar, siendo las catorce horas y quince minutos del mismo día en que tuvo lugar, / el Sr. Presidente levanta la sesión. -----



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO DE BALEARES
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 11 de diciembre de 1985, y en segunda convocatoria el día 12 de diciembre de 1985, a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Sr. D. Juan Martí de VP de Ob.

Palma, 4 de diciembre de 1985.



ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Plan Parcial parcela 41, Ca S'Hereu, Cala Millor. Son Servera.
- 3.- Modificación Plan Parcial parcela 29 Cala Millor. Son Servera.
- 4.- Plan Parcial Torre del's Enegistes. Manacor.
- 5.- Informe sobre Plan General Son Servera.
- 6.- Normas Subsidiarias de Banyalbufar.
- 7.- Subsanción deficiencias Plan Parcial Polg. XI. Marratxí.
- 8.- Dar cuenta Aprobación definitiva Modificación Plan Parcial Son Moix Negre. Palma.
- 9.- Cert. sellado Plan Parcial Polígono 7. Manacor.
- 10.- Modificación puntual red viaria polígono 5 Sector V. Andratx.
- 11.- Subsanción deficiencias Plan Parcial Polg. 8, San Telmo. Andratx.
- 12.- Cumplimiento prescripciones Plan Parcial Capocorb. Lluçmajor.
- 13.- Corrección error material P.G.O.U. Lluçmajor.
- 14.- Informe sobre PERI "Es Jonquet". Palma.
- 15.- Estudios de Detalle.
- 16.- Denuncias de mora.
- 17.- Expedientes de disciplina urbanística.
- 18.- Obras en suelo no urbanizable.
- 19.- Dar cuenta de escrito sobre aprobación definitiva por silencio administrativo del Proyecto de urbanización Zona de Servicios "Son Fuster". Palma.
- 20.- Ruegos y Preguntas.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

amm/

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 12 de diciembre de 1.985)

ASISTENTES AL ACTO:

- D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López Pinto. Presidente.
- D. Andrés Parietti Lliteras, Vice-Director.
- D. Carlos de la Calleja Aguiló, Rpte. de la Comunidad Autónoma.
- D. Bernardo Deyá Palmer, Persona reconocida competencia.
- D. Juan Morey Pizá, Rpte. del Colegio de Arquitectos.
- D. Nicolás Dameto Squella, Rpte. Comunidad Autónoma.
- D. Bartolomé Calafat Rotger, Rpte. Colegio Ingenieros de Caminos.
- D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la Conselleria de O.P. y O.T.
- D. Lorenzo Moyá Brusotto, Rpte. del Colegio de Aparejadores.
- D. Francisco-J. Parada Vázquez, Rpte. Cámara de la Propiedad Urbana.
- D. Manuel Parga López, Rpte. del Colegio de Registradores de la Propiedad.
- D. Antonio Garau Mulet, Jefatura de Costas y Puertos.
- D. Lorenzo Payeras Estrany, Rpte. del Ministerio de Defensa.
- D. Martín Vila Jaume, Técnico del Consell Insular de Mallorca.
- D. Antonio Marí Miret, Secretario acctal. por ausencia de su titular D. José-Mª. / Perales Madueño.

En la Ciudad de Palma de Mallorca, y en la Sala de Juntas de la Conselleria / de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, siendo las nueve horas y treinta minutos del día 12 de diciembre de 1.985, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, presidida por su titular D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López Pinto, Director / General de Urbanismo, con la asistencia de los señores al margen relacionados. -----

Asiste también, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, Técnico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. -----

En primer lugar se aprueba por unanimidad, el Acta de la sesión anterior, celebrada el día 7 de noviembre de 1.985. --

PLAN PARCIAL PARCELA 41 CA S'HEREU; CALA / MILLOR. SON SERVERA.

D. José Bonilla Villalonga, da lectura al informe técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"Estos Servicios Técnicos informan: Tramitación. - La aprobación provisional está / condicionada a la subsanación de deficiencias que se señalan en el informe técnico

municipal y el de la Consellería de Comercio e Industria. Con fecha 22-9-85, se aporta documentación complementaria al Plan Parcial.= Documentación.- Ambito.- El presente P.P. tiene por objeto el desarrollo de parte del sector D. de Cala Millor. / El planeamiento vigente es el P.G. de O. del T.M. de Son Servera, con fecha de aprobación 19 Septiembre 1963. La parcela afectada está calificada de "Concentrada D". La superficie total ordenada es 7.458 m². En contra del art. 63 de R.P. el ámbito no abarca un sector completo, característica común al conjunto de P.P. correspondientes al entorno y presentados hasta la fecha.= Dotaciones. Espacios libres.- Se prevén 1.000 m². de jardín y 200 m². para juegos infantiles, dotaciones mínimas según R.P.- Comercial y Social.- Se prevén 104 m². construidos, superficie mínima a reservar según R.P., indicándose que se ubicarán en la planta baja del edificio de viviendas a construir. Aparcamientos.- Se prevén 21 plazas en superficie y 52 en planta sótano, total 63 que equivale al mínimo del R.P. Población.- Se prevé una población teórica de 1 hab./90 m³. / que representa un total de 211 habitantes, es decir una densidad global de 285/Ha. El Plan General no fija índice de edificabilidad por lo que esta se calcula en función de la ocupación 50% y la altura total 12 m. Se establece como volumen total edificable 24.800 m³. que suponen un índice global de // 3,31 m³/m². correspondiendo en área residencial 18.720 m³. es decir 6 m³/m².= Infraestructura. Red viaria.- Se adjunta esquema indicando los perfiles longitudinales y transversales, el trazado sigue las previsiones del planeamiento superior. / En la documentación complementaria se acompaña escrito en el que la propiedad lindante (parcela 40) autoriza al promotor / la realización de la P.P. de vial, este correrá con el gasto total y se compromete a dejar libres las servidumbres correspondientes.= Agua.- Se aporta esquema de la red de agua incluyendo acometidas, bocas de riego e hidrantes contra incendios. La fuente de abastecimiento es la Empresa "Aguas Son Sard", / en la documentación complementaria se aporta escrito de compromiso y condiciones de abastecimiento.= Alcantarillado.- Se presentan esquemas de la red de alcantarillado, conectándose a / la red general municipal. Se deja prevista la red para que la urbanización superior pueda enlazar, en documentación complementaria se justifica el dimensionado de la misma. Debe presentarse documentación que justifique la capacidad y grado de saturación de la depuradora.= Electricidad.- Se presentan esquemas de la red de B.T. y cálculo de la previsión de potencia y descripción de las acometidas. Se aporta en documentación complementaria las garantías de la fuente de suministro. Alumbrado público.- Se presentan los esquemas y describen las características básicas del servicio.= Telefonía.- Se grafía red telefónica enterrada con previsión de toma en las distintas áreas, conectada a la red telefónica existente.= Otros / servicios.- No se indican otros servicios urbanísticos.= Ordenanzas.- 1) Debe especificarse en el apartado "continuidad / de la fachada" las limitaciones y restricciones constructivas de las pérgolas. 2) En documentación complementaria, Anexo de Ordenanzas la superficie de equipamiento comercial debe ser 104 m². en vez de 40 m²., de acuerdo con lo establecido en la memoria pag. 5, dotación equipamiento comercial.= /

Compromisos.- El modo de actuación propuesto es el de compensación.= Plan de etapas.- Se prevé una sola etapa de 4 años de duración a contar desde la aprobación del P.U.= / Estudio económico.- El costo total asciende al valor de // 6.400.000 ptas. que significa un precio 858,13 pts./m2.= Alegaciones.- En el período de información pública no se / han presentado alegaciones.= Informes.- 1) Informe del Con sell Insular: Favorable. 2) Informe Consellería Comerç i / Industria: Favorable, a condición de que la línea de A.T. cumpla las servidumbres de paso, o bordee la zona por el / exterior. 3) Informe de Defensa: Favorable. 4) Informe del técnico municipal: Se indican varias deficiencias.= Resumen de deficiencias.- 1) Debe presentarse documentación justi ficando la capacidad y grado de saturación de la depuradora. 2) Ordenanzas: a) Deben incluirse las condiciones cons tructivas de las pérgolas de conexión. b) Debe corregirse en el anexo de ordenanzas la superficie de equipamiento co mercial que será de 104 m2.- 3) Puesto que la aprobación / provisional está condicionada, debe remitirse acuerdo del Ayuntamiento por el que se proceda a la subsanación de las mismas". -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por una- nidad, acepta las deficiencias señaladas en el informe / técnico, y resuelve proponer a la Comisión Provincial de / Urbanismo, acuerde suspender la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, parcela 41, Ca S'Hereu, Cala Millor, Son Servera, para subsanación de las citadas deficiencias, sin nueva exposición pública y con la concesión de un pla zo de tres meses. -----

MODIFICACION PLAN PARCIAL, PARCELA 29, CALA MILLOR. SON / SERVERA.

El Sr. Bonilla Villalonga, da lectura al informe / técnico que dice como sigue: -----

"Estos Servicios Técnicos informan: La modificación propues ta consiste en una permutación entre el terreno de cesión / obligatoria al Ayuntamiento y parte de la zona residencial del Plan Parcial aprobado con fecha 24 febrero 1982. Tenien do en cuenta que en la sustitución no se modifica la super ficie del terreno de cesión, ni la volumetría aplicable por que las ordenanzas aplicables en ambas zonas son iguales. / Estos S.T. emiten informe favorable por entender que dicho cambio no supone, respecto al aprovechamiento, merma alguna en los terrenos de cesión, ni afectan a los arts. 49 y 50 / de la Ley del Suelo". -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por una- nidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urba nismo, acuerde que, las determinaciones del Plan Parcial, / no deben ser objeto de tramitación como Modificación del mis mo y se proceda a la devolución del expediente al Ayuntamien to. -----

NORMAS SUBSIDIARIAS DE BANYALBUFAR.

D. Cirstóbal Mora Gornals, da lectura a los informes técnico y jurídico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"Estos S.T. informan: Contenido documental, se ajusta al previsto en el art. 97 del R.P.- Como cuestión previa debe comentarse que se opta por NN.SS. del tipo previsto en el art. 91-a) del R.P., es decir que clasifican el T.M. en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, dejando el polígono T2 rigiéndose por su plan parcial aprobado definitivamente. Estos S.T. deben señalar que caben dos opciones, incluir dicho polígono en S.U. si ello es posible de acuerdo con la L.S. o dejarlo como Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado. Por tanto en el primer caso el polígono T2 debe ser S.U. y con lo que las NN.SS. pueden ser del tipo a) y en el segundo debe ser suelo urbanizable y por tanto las NN.SS. tipo b).- / Según la información dicho polígono no cumple los requisitos de la L.S. para ser S.U. por lo que se está en el 2º caso, que es el que se estudia a continuación: Determinaciones, deben incluirse las contenidas en el art. 93 R.P.- 93-a) Fines y objetivos. Son la ordenación de todo el T.M. que hasta ahora sólo contaba con un plan general parcial para la zona del Port de's Canonge. En cuanto a la sustitución de las NN.SS. por un Plan General no se menciona dadas las características del municipio, poca población y desarrollo previsible escaso. 93-b) Clasificación del suelo. La delimitación del S.U. se hace según el art. 78 L.S. La superficie total abarca 78.050 m2. distribuidos en varios polígonos, correspondiendo al núcleo de Banyalbufar: 34.000 m2. residenciales y 2.700 m2. de equipamiento y al Port de's Canonge: 31.600 m2. residenciales y 9.750 m2. de equipamiento.- Falta la justificación gráfica y documental del cumplimiento del art. 78 L.S., completando los datos de la fase de información.- El resto del suelo es no urbanizable subdividido en 338 Has. agrícola-ganadero y 137 Has. forestal.- No se estudia el desarrollo previsible que justifique la delimitación del suelo urbano y urbanizable según el art. 93.2, a partir de las obras realizadas, disponibilidad de agua potable, etc., datos que figuran en la información.- Respecto al suelo urbanizable deben detallarse los sistemas generales que garantizan su conexión con el resto del término municipal.- En cuanto al // suelo no urbanizable, el permitir edificar en parcelas de / 2.000 m2. debe indicar el número de viviendas posibles en / esa zona.- 93-c) Definición núcleo población. Se formará // cuando dos edificaciones destinadas a vivienda, resulten a una distancia inferior a 100 m. medidos en proyección horizontal o cuando puedan existir redes de energía eléctrica, agua potable o evacuación de aguas residuales comunes a varias viviendas.- Estos Servicios Técnicos quieren destacar que la segunda condición puede impedir dotar de electricidad o agua a viviendas existentes que estén muy separadas / y que resulte antieconómico llevar una línea independiente a cada una.- 93-d) Zonificación. El suelo urbano se divide en casco antiguo y zona de equipamiento. Los usos e intensidades establecidas se ajustan básicamente al Plan Provincial

a excepción del núcleo de pescadores que tiene un solar mínimo de 150 m². inferior al mínimo y por tanto deberá justificarse según el art. 4 modificado del Plan Provincial, este incumplimiento.- 93-e) Normas urbanísticas. Se adjunta y tienen el grado de previsión previsto en el R.P.. Como la / única zona urbanizable es la del Port de's Canonge en la / cual se respeta íntegramente el plan aprobado, no es preciso incluir normas, salvo la que expresa el mantenimiento de dicho plan. Sin embargo hay una norma sobre alturas en una calle de Banyalbufar, que aumenta de 9 a 11'40 m. cuando por ser casco antiguo, debe ser la media de las edificaciones / existentes, y por tanto no es aceptable.- 93-f) Esquema de infraestructura y equipamiento urbano. No se aporta plano / de esquemas de infraestructura ni de Sistemas Generales, sino que únicamente en el plano de clasificación del suelo se señala una franja de protección de la carretera Andratx-Vall demosa. Deben mencionarse los otros servicios y justificar su no previsión, en caso de no ser necesarios. En cuanto a equipamiento se recogen 4 zonas en Banyalbufar y una en Port de's Canonge, sin adjuntar cálculos que justifiquen su adecuación en el límite de saturación.- 93-g) Trazado y características de la red viaria en suelo urbano. Debe detallar las cotas de los puntos que definen las rasantes en las calles nuevas y acotar el ancho de las mismas. En el Port de's Canonge hay calles señaladas en el plano de zonificación que / no figuran en el de alineaciones. Falta el plano de alineaciones de Banyalbufar.- 93-h) Señalamiento de las zonas objeto de protección. Las áreas protegidas coinciden básicamente con las del Plan Provincial ya que se incluye todo el T. M. en Paisaje Protegido y lo mismo para el Paraje Preservado y el Elemento Paisajístico Singular. Además se ha previsto la redacción de un Plan Especial de protección de bancas. Al respecto estos S.T. estiman que deben detallarse la protección que se desea en sus líneas maestras que servirán de guía para la redacción del Plan Especial. Falta definir los grados de protección de cada una de las zonas grafadas en los planos y que deben cumplir, como mínimo, la normativa del Plan Provincial.- Informes - Defensa. Favorable con condiciones para la venta y edificación de parcelas.- Consell Insular. Señala las siguientes deficiencias: 1) Las / NN.SS. deben incluir todo el T.M. y recoger las zonificaciones y normativa del polígono T2 adaptándolo a la Ley / del Suelo y Provincial.= 2) Falta la normativa de protección del paisaje y la referencia a que en lo no previsto / en las NN.SS. regirán el Plan Provincial. Debe reducir la ocupación en las edificaciones para explotaciones agrícola-ganaderas del 5% al 2% y la separación mínima a linderos de 5 m. a 10 m.. Además debe suprimir toda referencia a industrias agrarias, pues en Paisaje Protegido son incompatibles.= 3) En cuanto a las condiciones estéticas en suelo no urbanizable no pueden referirse a las del casco antiguo, sino que deben tener una normativa propia, de acuerdo con la del Plan Provincial. Respecto al pt. 1, estos S.T. estiman que si el polígono T2 se clasifica como / urbanizable y se mantiene vigente el Plan Parcial aprobado no es necesario recoger su normativa y zonificación ya que sólo lo sería si se clasificase como suelo urbano. Respec-

to a la adecuación a la Ley del Suelo, estos Servicios Técnicos estiman que al haber sido aprobados por la C.P.U. / los planes parciales del polígono T2 el año 77 y 79, se / pueden considerar que lo están. El punto 2 ya se ha comentado y en el punto 3 estos S.T. están de acuerdo con el informe. = Alegaciones. D^a Margarita Miquel, solicita que una parcela se incluya en S.U. por contar con los requisitos / del art. 78 de la Ley del Suelo y se estima.- D. Nicolás Morell. Es de carácter jurídico por lo que estos S.T. se remiten al informe específico sobre ese tema. = RESUMEN DE DEFICIENCIAS: 1) Salvo que pueda ser suelo urbano el polígono / T2 debe ponerse como urbanizable.- 2) Debe aportar justificación gráfica y documental del suelo urbano.- 3) Debe indicar los Sistemas Generales que conectan el Suelo Urbanizable con el resto del Término Municipal.- 4) Debe indicar // cuantas viviendas son posibles en suelo no urbanizable en / parcelas de 2.000 m².- 5) Debe suprimir, si la C.P.U. lo estima, la 2^a condición para formar núcleo de población.- 6) Debe justificar en base al art. 4 modificado del Plan Provincial, los parámetros que no cumplen su normativa.- 7) Debe justificar los equipamientos en base al límite de saturación.- 8) Debe señalar las cotas que definen las rasantes y el ancho de las calles nuevas para los dos núcleos urbanos, en un plano para cada uno.- 9) Debe recoger las Normas de protección del Plan Provincial.- 10) Las condiciones estéticas del suelo no urbanizable deben ser distintas de las del Suelo Urbano y de acuerdo con el Plan Provincial". ----

Siendo las 10 horas y 30 minutos, se incorpora a la sesión D. Antonio Verger Ripoll, Rpte. del Colegio de Ingenieros Industriales. -----

Informe sobre alegación de Castles In Spain, S.A. a las NN. SS. de Banyalbufar.

"1º) La alegación se formula por D. Nicolás Morell Cotoner, en calidad de Presidente de la Sociedad "Castles in Spain, S.A.", pero no se acredita tal nombramiento, ni el apoderamiento para tal representación.- 2º) las cuestiones de / fondo que se plantean son: a) Imposibilidad de que unas NN. SS. modifiquen un Plan General. b) Existencia de un Plan / Parcial denegado y en fase de recurso. c) Al haberse tramitado unas NN.SS. que sustituirán un Plan General, la modificación "no se ha sujetado a las mismas disposiciones enunciadas para su formación". = a) y c): Es evidente que la posibilidad de que unas Normas Subsidiarias sean sustitutorias de un Plan General, es una cuestión expresamente aceptada por derecho. El artículo 1º.3 del Real Decreto-Ley / 16/1981, de 16 de octubre, establece que "la adaptación, / que podrá modificar o revisar el planeamiento anterior, se realizará mediante la formulación de un Plan General o de una norma subsidiaria de planeamiento". Precisamente, lo / que está haciendo el Ayuntamiento es adaptar el planeamiento a la nueva Ley del Suelo mediante la figura que ahora / el alegante discute. De contrario, se alega jurisprudencia que determine la nulidad de unas NN.SS. cuando sustituyan / a un Plan General. Nada mas cierto y nada menos aplicable /

al caso. Ciertamente ya que tal Jurisprudencia contempla supuestos anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre. En cambio las NN.SS. de Banyalbufar han sido tramitadas al amparo de tal precepto ya en vigor.- b) El hecho de que exista un Plan Parcial presentado, no es óbice para la desclasificación de los terrenos clasificados como Reserva Urbana. La circunstancia no nos sirve más que como elemento de referencia en punto a una hipotética indemnización, cuestión que por no ser este el momento hábil, ni nuestra la competencia, se escapa del objeto de este comentario.= No ha lugar, pues, a estimar la alegación". -----

En este momento sale de la Sala de Juntas, D. Bartolomé Calafat Rotger, por ser del equipo redactor de las NN.SS. de Banyalbufar. -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la suspensión de las mencionadas Normas Subsidiarias de Banyalbufar, sin nueva exposición pública para subsanación de las siguientes deficiencias en el plazo de tres meses: -----

1.- Las NN.SS. al clasificar suelo urbanizable deben ser tipo b). -----

2.- Salvo que pueda ser suelo urbano, el polígono T2 debe ponerse como urbanizable. -----

3.- Debe aportar justificación gráfica y documental del suelo urbano. -----

4.- Debe indicar los Sistemas Generales que conectan el Suelo Urbanizable con el resto del término municipal. -

5.- Debe indicar cuantas viviendas son posibles en suelo no urbanizable en parcelas de 2.000 m²., siendo incoherente por la definición de núcleos de población por lo que debería reestudiarse. -----

6.- Debe suprimir, si la C.P.U. lo estima, la 2ª condición para formar núcleo de población. -----

7.- Debe justificar en base al art. 4 modificado del Plan Provincial los parámetros que no cumplen su normativa.

8.- Debe justificar los equipamientos en base al límite de saturación. -----

9.- Debe señalar las cotas que definen las rasantes y el ancho de las calles nuevas para los dos núcleos urbanos, en un plano para cada uno. -----

10.- Debe recoger las Normas de protección del Plan Provincial. -----

11.- Las condiciones estéticas del suelo no urbanizable deben ser distintas de las del suelo urbano y de acuerdo con el Plan Provincial. -----

12.- Debe corregir del artº. 25.1 el plazo para suspen-

si3n de acuerdos que constituyan infracci3n manifiesta y grave. -----

13.- Debe incluir las l3neas maestras a las que deben / quitarse del Plan Especial de Protecci3n de los Bancales. --

Vuelve a la Sala de Juntas el Sr. Calafat Rotger. --

INFORME SOBRE PERI "ES JONQUET". PALMA.

En este momento se incorpora a la sesi3n, D^a. Juana Roca C^adera, Jefe de la Secci3n Urbanística del Ayuntamiento de Palma. -----

D. Jos3 Bonilla Villalonga, da lectura al informe / t3cnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"1. TRAMITACION.- El Ayuntamiento de Palma remite con fecha 19-11-85 el proyecto del Plan Especial de referencia a efectos de emisi3n del informe no vinculante que prev3 el art^o. 5.1 del R.D. 16/81, de 16 de octubre. Dicho proyecto fu3 / inicialmente aprobado con fecha 13 de junio de 1985, expuesto a informaci3n p^ublica durante un mes a partir del d3a 29 de junio de dicho a3o y aprobado provisionalmente con fecha 31 de octubre de 1985. Durante el per3odo de informaci3n p^ublica se presentaron dos alegaciones dentro de plazo, de la C^amara de la Propiedad y de la Asociaci3n de Vecinos de's Jonquet y una que fu3 desestimada por presentarse fuera de plazo. La primera se resume b^asicamente en una cr3tica al / esquema de ordenaci3n adoptado, en la no resoluci3n en proyecto del problema del tr^afico viario y aparcamiento de la zona y en que no plantea desde el punto de vista econ3mico un incentivo que rentabilice la actuaci3n del sector privado. La segunda se opon3a a la construcci3n del nuevo edificio para discoteca a la Plaza del Vapor. En la H.P. se acept3 parcialmente el 2^o punto de la alegaci3n ampli^andose los aparcamientos subterr^aneos previstos en la manzana 8.- ORDENACION.- El proyecto tiene por objeto la reordenaci3n del / barrio d'es Jonquet de acuerdo con los criterios, objetivos y soluciones generales aprobados por el Ayuntamiento de Palma, con fecha 9 de diciembre de 1983 a la vista del resultado del tr^amite de participaci3n p^ublica. La ordenaci3n propuesta parte, por un lado, del an^alisis de los elementos / generadores del proceso de formaci3n del barrio y, por otro, del estudio exhaustivo de las tipolog3as edificatorias existentes a fin de definir el grado de actuaci3n necesario para cada una de ellas. En base a lo anterior el proyecto propone el mantenimiento de lo que considera elementos fundamentales en la estructura del barrio, b^asicamente: fachada a la C/. San Mag3n, estructura viaria correspondiente al tejido urbano entre la C/. 14 y su cornisa y la Plaza del Vapor y su entorno, y reestructura en la ordenaci3n de aquellas partes del tejido existentes que no se han considerado definitorias del caracter del barrio y que coinciden b^asicamente con los extremos Este y Oeste del mismo. La ordena--

ción plantea la peatonalización del barrio con posible repercusión para uso público de los espacios interiores de manzana previendo dos aparcamientos subterráneos coincidentes con las áreas remodeladas. Los criterios seguidos a la hora de definir la estructura urbana del barrio así como una serie de pautas que se estiman deberán tenerse en cuenta a la hora de la redacción del proyecto del talud d'es Jonquet, / se incluyen en dos documentos anexos a la memoria del proyecto. La ordenación tanto de la edificación existente como de las parcelas vacantes se hace por manzanas, clasificando parcelas y edificaciones en cuatro tipos básicos: K catálogo, R1 rehabilitación, R2 reestructuración, N nueva construcción en unas ordenanzas muy detalladas que parten para sus 7 determinaciones tanto de las características del elemento en sí como de aquellas que se derivan de su pertenencia a un tejido morfológicamente característico: ordenación de alzados de calle, eliminación de elementos añadidos etc. Se incluyen en catálogo un total de 11 edificios de los que se aporta / una documentación muy completa en documento aparte. El proyecto ubica en la zona una serie de equipamientos de los que 8 se ubican en elementos catalogados y 3 en edificios no catalogados; 4 se conseguirán mediante actuación municipal y 7 se confían a la iniciativa privada. El proyecto incluye la / previsión de la renovación de las infraestructuras de servicios de la totalidad del barrio, incluyéndose los esquemas de distribución así como las características generales de / los mismos.= SERVICIOS Y PROGRAMA.- La gestión del proyecto prevé por un lado la actuación de la iniciativa privada en las dos grandes unidades por compensación que suponen renovación del tejido urbano así como en la unidad correspondiente a los molinos donde se ubican discotecas. Por otro lado se confían a la iniciativa pública toda una serie de actuaciones vinculadas fundamentalmente a obtención de dotaciones y espacios públicos y a edificación de viviendas de iniciativa pública. La reordenación del resto del tejido se producirá en el momento de renovación del mismo por ajuste a las ordenanzas previstas, contemplándose en el proyecto la aplicación del mecanismo del Registro de Solares, así como la / futura delimitación de nuevas unidades de actuación. El programa de actuación considera tres líneas de actuación prioritarias: a) Dotación de infraestructuras. b) Construcción de las viviendas de iniciativa pública. c) Espacios libres de actuación inmediata. La totalidad de las actuaciones previstas se encuentran asignadas a uno de los cuatro bienios en que se escalona el programa de actuación del PERI.= ESTUDIO ECONOMICO.- El estudio económico financiero del proyecto contempla la valoración económica de las actuaciones asignadas a la iniciativa pública así como la comparación de la misma con las previsiones del P.G.O.U. para la zona. La valoración asciende a 301.470.338,- ptas. en los ocho años de programa, correspondiendo 138.000.000 a la dotación de infraestructuras, 88.000.000 a la edificación de viviendas de promoción pública, 35.000.000 a la realización de E.L.P., /// 33.000.000 a expropiaciones y 5.500.000 a demoliciones. La asignación por agentes inversores supone una inversión de // 137.000.000 al Ayuntamiento y Organizaciones Estatales, /// 70.000.000 financiados por el IPPV, 28.400.000 al MEC, 34.000.000 a las compañías suministradoras de servicios y 31.500.000 ptas. que serán repercutidas sobre los propietarios mediante

A continuación la Sra. Roca Cladera, da una detallada y exhaustiva explicación a los reunidos sobre el PERI de referencia, y seguidamente se ausenta de la Sala de Juntas.

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informar favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior "Es Jonquet" de Palma. -----

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL POLIGONO XI. MARRATXI.

Examinado el expediente del Plan Parcial Polígono - XI, del término municipal de Marratxí, promovido por los // Hermanos Barceló, Ventanyol y otros, presentado en subsanación de deficiencias señaladas por este Organismo en fecha 6 de agosto de 1985, y visto el informe emitido al mismo // por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por // unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de // Urbanismo, acuerde la aprobación definitiva del Plan Parcial Polígono XI de Marratxí, con la prescripción señalada en el informe técnico siguiente: Debe sustituirse la anotación // "Podrán tener más altura los edificios representativos en // equipamiento cívico social, las torres depósitos e instalaciones especiales de actividades complementarias"; introducida en el cuadro de normas del plano aportado. -----

DADA CUENTA APROBACION DEFINITIVA MODIFICACION PLAN PARCIAL "SON MOIX NEGRE". PALMA.

A continuación se da cuenta de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, de la Modificación del Plan Parcial "Son Moix Negre" del término municipal de Palma, consistente en suprimir el grafiado de las distintas instalaciones para hacerlas en cada caso en el lugar más apropiado cuando se vayan a ejecutar; la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde el enterado de dicha aprobación. -----

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL POLIGONO 7 DE MANACOR.

Vista la documentación presentada de un Texto Refundido del Plan Parcial, Polígono 7 del Plan General de Extensión de Cala Anguila, Cala Mandía y Cala Estany del término municipal de Manacor, por su promotor D. Eduardo Baronet Rovira, en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva por la C.P.U. de fecha 20-12-79, y visto el informe emitido a la misma por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde se proceda al sellado oficial

del Texto Refundido del Plan Parcial, Polígono nº. 7 de Ma
nacor. -----

MODIFICACION PUNTUAL RED VIARIA POLIGONO 5, SECTOR V DEL /
PLAN GENERAL DE ANDRATX.

El Sr. Boonilla Villalonga, da lectura al informe
técnico del tenor literal siguiente: -----

"El presente proyecto tiene por objeto la modificación del trazado de un vial que afecta a una zona del polígono 1 sector V en Camp de Mar. La justificación se basa en la inviabilidad de realización del trazado primitivo del Plan General por tener tramos con excesiva pendiente 17% y 24%. Se propone un nuevo trazado manteniendo parte del primitivo y modificando convenientemente el resto hasta enlazar con la vía principal. La zona afectada se divide en dos sectores, clasificados por dos planeamientos distintos: Sector A, Plan Especial de Costas con fecha de aprobación 4 marzo 1967 // que califica el suelo como edificable. Sector B, Plan General de Andratx con fecha de aprobación 7 junio 1977, califica como suelo de reserva urbana. En el primer caso la superficie resultante del vial eliminado se destina a zona verde no produciéndose por tanto aumento de suelo edificable. Se realiza un paso peatonal junto a la Z.M.T. para conectar la Z.V. con la red viaria interior. En el segundo se disminuye la superficie edificable para la realización del nuevo vial. Aumentando ligeramente la superficie libre pública.- Se presenta en la memoria la relación pormenorizada de las superficies antes y después de la modificación y planos de proyecto en los que se grafían los perfiles longitudinales. Se presentan informes de: a) Jefatura de Puertos y Costas.- Favorable. b) Jefatura de Carreteras.- Favorable. c) Ayuntamiento de Andratx, Negociado de Urbanismo, Secciones Técnica y Jurídica.- Favorable. Alegaciones.- Durante el período de información pública no se presentan alegaciones. Resumen.- No se observan deficiencias en el contenido de la presente modificación puntual". -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde aprobar definitivamente la presente Modificación puntual de la Red Viaria Polígono 5, Sector V de Andratx. Advirtiéndole que en el momento de presentar el Plan Parcial, deberá estudiarse el menor impacto paisajístico en la realización de los desmontes. -----

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL POLIGONO 8, SECTOR V,
SAN TELMO. ANDRATX.

Después de leído el informe técnico y con respecto al resumen de deficiencias señaladas en el mismo, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión

Provincial de Urbanismo, acuerde la suspensión de la aprobación del presente Plan Parcial, sin nueva información pública y un último plazo de tres meses para la subsanación de las siguientes deficiencias: -----

1.- Por lo que respecta al impacto paisajístico no se / estima suficiente, al contemplarse sólo de un ángulo, debiendo completarse para que pueda detectarse desde los distintos puntos, incluyendo posibles medidas para disminuir el impacto visual. -----

2.- Debe actualizar el análisis del agua potable e iniciar expediente para Registro Sanitario. -----

3.- Vista la topografía del terreno, se estiman totalmente insuficientes las 389'40 ptas./m2. del costo de urbanización. -----

4.- El Proyecto de Urbanización deberá presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de 1 año, contando desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. -----

En este momento siendo las 12'55 horas, se ausenta / de la Sala de Juntas el Sr. D. Manuel Parga López. -----

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES PLAN PARCIAL CAPOCORB. LLUCMAJOR.

Vista la documentación del Plan Parcial Capocorb del término municipal de Lluçmajor, en cumplimentación de prescripciones señaladas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Baleares, en el acuerdo de aprobación de / fecha 5 de abril de 1984, y visto el informe emitido a la / misma por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la Ponencia Técnica, / por mayoría, resuelve proponer a la Comisión Provincial de / Urbanismo, acuerde dar por cumplimentadas todas las prescripciones señaladas en su día y aprobar definitivamente el Plan Parcial Capocorb de Lluçmajor. -----

CORRECCION ERROR MATERIAL P.G.O.U. LLUCMAJOR.

D. Cristóbal Mora Gornals, da lectura al informe / técnico que dice lo siguiente: -----

"El Ayuntamiento de Lluçmajor remite planos modificados correspondientes al SUP Sector III/D del P.G.O.U. de Lluçmajor al haberse detectado que se había grafiado como perteneciente al S.G. de Espacios la franja costera de dicho Sector cuando lo que se quería graficar, y con ello concuerdan el resto de datos: Sup. de S.G. asignados, Am, etc., era la zona de ubicación de Espacio Libre propio del P.P.- A la / vista de los datos aportados estos S.T. estiman que la franja costera si bien estaba grafiada con la misma trama que / el S.G. de E.L. no computaba como tal en los parámetros de ordenación previstos por el P.G. para dicho Sector por lo / que procede sustituir los planos 15 y 16 del P.G.O.U. por los corregidos que remite el Ayuntamiento". -----

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde aceptar el error material del P.G.O.U. de Lluçmajor. -----

ESTUDIOS DE DETALLE.

Visto el expediente de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de un solar sito en C/. P. Bartolomé y C/. Dr. Rosselló del término municipal de Bunyola, promovido por el propio Ayuntamiento y remitido a este Organismo notificando su aprobación definitiva, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde darse por enterada de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Bunyola del presente Estudio de Detalle. -----

Visto el expediente de Estudio de Detalle de Modificación de Rasante de un tramo de la C/. Alemania en Portals Nous del término municipal de Calviá, promovido por "Apartaments Portals Nous, S.A.", remitido a este Organismo por el Ayuntamiento, notificando su aprobación definitiva, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde darse por enterada de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Calviá del presente Estudio de Detalle. -----

Visto el expediente de Estudio de Detalle de la zona comprendida entre las calles Pelaires, Puigdorfila y Port Fangós del término municipal de Palma, promovido por D. Eric de Gourcuff, remitido a este Organismo por el Ayuntamiento, notificando su aprobación definitiva, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde darse por enterada de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Palma del presente Estudio de Detalle. -----

Visto el expediente de Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones en la manzana comprendida por las calles Tte. Sánchez Bilbao, Pérez Galdós, Muntaner, Bordoy y Centuria, del término municipal de Palma, promovido por el propio Ayuntamiento y remitido a este Organismo notificando su aprobación definitiva, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde darse por enterada de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Palma del presente Estudio de Detalle. -----

Visto el expediente de Estudio de Detalle para ordenar separaciones de edificios en C/. Victorio Luzuriaga, 22 del término municipal de Palma, promovido por D. Alvaro Gracia García, remitido a este Organismo por el Ayuntamiento, notificando su aprobación definitiva, la Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde el enterado de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Palma del presente Estudio de Detalle. -----

DENUNCIAS DE MORA.

Visto el expediente de denuncia de mora presentada / por D. Antonio Oliver Gamundí, en solicitud de licencia para construcción de un edificio compuesto de sótano y planta baja destinada a locales comerciales y tres plantas piso con dos viviendas por planta, sito en Carretera Militar, s/n. / del lugar Las Cadenas del término municipal de Palma, la Ponencia Técnica, vistos los informes emitidos al mismo por los Servicios Técnicos y el Jefe de la Sección Jurídico-Administrativa de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, y de la Legislación Urbanística aplicable, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde estimar concedida la licencia solicitada por el Sr. Oliver Gamundí, por silencio administrativo, de acuerdo con el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. -----

Visto el expediente de denuncia de mora presentada / por D. Damián Monserrat Rafal, en solicitud de licencia para construcción de un edificio compuesto de sótano y planta baja destinada a locales comerciales y tres plantas pisos, con dos viviendas por planta, sito en Carretera Militar, s/n. / del lugar Las Cadenas del término municipal de Palma, la Ponencia Técnica, vistos los informes emitidos al mismo por los Servicios Técnicos y el Jefe de la Sección Jurídico-Administrativa de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, y de la Legislación Urbanística aplicable, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde estimar concedida la licencia solicitada por el Sr. Monserrat Rafal, por silencio administrativo, de acuerdo con el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. -----

DISCIPLINA URBANISTICA.

Visto el expediente de infracción urbanística seguido contra D^a. Juana-Maria Ros Perpiñá, por el Ayuntamiento de Andratx y remitido a este organismo por el Consell Insular de Mallorca en solicitud de informe, en cumplimiento del

art. 64.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, y visto el dictamen emitido por los Servicios Jurídicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, que es del tenor siguiente: "La Comisión Provincial de Urbanismo, / Sección Insular Mallorca, en sesión de 27 de julio de 1984, acordó iniciar expediente de infracción urbanística a D^a. / Juana-M^a Ros Perpiñá, por realización de obras sin licencia consistentes en ampliación y consolidación vivienda en chalet Torre Ros, en Camino de San Carlos, Puerto de Andratx. Dicho expediente arrancaba de fecha anterior a la delegación de competencias a los Consells Insulares, razón por lo cual, a la vista de los diversos avatares sufridos por el mentado expediente, la Comisión Provincial acordó según más arriba se indica. Entre las actuaciones llevadas a cabo por el Inspector que suscribe, se hallan el señalamiento de fecha y hora para la constatación y la valoración de lo ilegalmente realizado.- Como quiera que del Acta de Inspección resultó / que no se pudo averiguar en que consiste la denunciada "Construcción de nueva edificación en piso alto", a que hacía referencia la denuncia de razón, el Instructor que suscribe / trajo las actuaciones a la vista del denunciante al objeto de que alegase cuanto considerare pertinente en defensa de / sus intereses legítimos. Como consecuencia de ello, éste de / duce escrito en el que reproduce su acción y aporta fotografías así como dos actas notariales, acreditativas de que lo denunciado consiste en levantamiento de un cuerpo cubierto en primer piso junto a la Torre del Chalet y que, de la simple averiguación resultante de la inspección efectuada, resulta que se halla destinada a dos habitaciones y servicios de lavabo y baño. Ahora bien, con esa última documentación / aportada se acompaña también una certificación extendida por el Secretario acctal. del Ayuntamiento de Andratx, por el / que entre otros extremos, se acredita que la entonces llamada Comisión Municipal Permanente, en sesión de 18 de junio / de 1979, acordó ya la iniciación del oportuno expediente / sancionador. Será indudable pues que por aplicación del principio de que "nadie puede ser sancionado dos veces por una misma infracción", procederá el inmediato aquietamiento por parte de este Organismo, en beneficio del Ayuntamiento de Andratx, primer iniciador de las actuaciones. Incluso en el caso de que el Ayuntamiento hubiese demorado alguna actuación, tendrá el interesado denunciante acción para denunciar la mora y acceder, si hace al caso, a la jurisdicción contencioso-administrativa exigiendo el cumplimiento de los deberes / que considere inexcusables.- Pero lo que respecta a la Comisión Provincial de Urbanismo, se impone el aquietamiento y archivo de las actuaciones". -----

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, la incompetencia funcional del asunto, por haber iniciado el Ayuntamiento de Andratx expediente sancionador . -----

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde, emitir / informe favorable a las sanciones propuestas por el Ayuntamiento de Marratxí, de acuerdo con el art. 84 del Reglamento de /

Disciplina Urbanística, a los expedientes iniciados por infracción urbanística siguientes: -----

- A D. Dionisio Romero Maqueda, por construcción valla do, caseta y estanque en "Ses Llegitimes" del término municipal de Marratxí, 1.120.000 pesetas. -----

- A D. Higinio Robeta Gea, por construcción caseta sin licencia municipal en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 150.000 pesetas. -----

- A D. Ciriaco Sánchez García, por construcción dos casetas sin licencia municipal en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 205.200 pesetas. -----

- A D. Jesús Gallego Pelaez, por construcción caseta, estanque y sondeo mecánico en "Ses Llegitimes" del término municipal de Marratxí, 135.600 pesetas. -----

- A D. Antonio Serra Cabanellas, por construcción valla do, estanque y caseta en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 396.000 pesetas. -----

- A D. Gabriel Serrano Negrillo, por construcción vallado, estanque y caseta sin licencia municipal en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 130.500 pesetas. -----

- A D. José-M^a Mañas Galera, por construcción dos casetas sin licencia municipal en "Ses Llegitimes" del término municipal de Marratxí, 138.600 pesetas. -----

- A D. Carlos Nogués Isern, por construcción vivienda sin licencia municipal en "Ses Llegitimes" del término municipal de Marratxí, 231.000 pesetas. -----

- A D. Fernando Tirado Pedroviejo, por división de terrenos en Lotes inferiores a Unidades Mínimas de Cultivo, / en el término municipal de Marratxí, 181.800 pesetas. -----

- A D. Fernando Tirado Pedroviejo, por división de terrenos en Lotes inferiores a Unidades Mínimas legales, en / Son Daviu Nou del término municipal de Marratxí, 160.000,- pesetas. -----

- A D. Fernando Tirado Pedroviejo, por división de terrenos en Lotes inferiores a Unidades Mínimas legales, en Es Camps D'Inca del término municipal de Marratxí, 109.340,- pesetas. -----

- A D. Fernando Tirado Pedroviejo y D. Bartolomé García Truyol, por división de terrenos en Lotes inferiores a Unidades Mínimas legales, en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 130.715 pesetas. -----

- A D. Esteban García Avilés, por construcción vallado, caseta y estanque en "Ses Llegitimes" del término municipal de Marratxí, 115.500 pesetas. -----

- A D. José Ramón Piña Boned, por construcción caseta y piscina en parcela inferior al mínimo legal, en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 110.400 pesetas. -----

- A D. Antonio Moral González, por construcción estanques y una caseta en parcela inferior a la legal en "Ses LLe gitimes" del término municipal de Marratxí, 152.800 pesetas.

- A D. José Ruz Ruiz, por construcción vallado parcela, casetas y estanque en "Ses Llegitimes" del término municipal de Marratxí, 188.400 pesetas. -----

- A D. Antonio Vicente Fernández, por construcción vallado de parcela inferior a la legal, en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 119.250 pesetas. -----

- A D. Antonio Covas Olivares, por realización vallado y construcción caseta en parcela inferior al mínimo legal, en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 387.000 pesetas. -----

- A D. Mateo Font de Gayá, por realización vallado y / construcción vivienda sin licencia, en parcela inferior a la mínima legal en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 459.000 pesetas. -----

- A D. Sebastián Tugores Cladera, por realización vallado, construcción caseta y estanque en parcela inferior a la mínima legal en "Son Daviu" del término municipal de Marratxí, 114.600 pesetas. -----

- A D. Daniel Ugeda Arroyo, por construcción caseta y / estanque sin licencia, en "Ses Llegitimes" del término municipal de Marratxí, 164.000 pesetas. -----

- A D. Luis del Olmo Bustelo, por construcción casa de aperos en parcela IX de "Son Daviu Nou" sin licencia, del // término municipal de Marratxí, 160.000 pesetas. -----

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

La Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la aprobación, por entender que no ha lugar a formación de núcleo de población, de los siguientes expedientes: -----

- Promovido por D. Antonio Barceló Verd, para construcción de una vivienda unifamiliar en polígono 25, parcela 189 del término municipal de Algaida. (Expte. 2442/85). -----

- Promovido por D. Agustín Pintos Iglesias, para construcción de una vivienda unifamiliar en polígono 6, parcela 45 del término municipal de Algaida. (Expte. 2522/85). -----

- Promovido por D^a. Maria del Carmen Marqués Ramos, para construcción de una vivienda unifamiliar en polígono 7, parcela 21 del término municipal de Algaida. (Expte. 2517/85). -----

- Promovido por D. Santos Parrilla Núñez, para construcción de una vivienda unifamiliar en polígono 2, parcelas 50-7, 50-8, 50-9 y 50-10 del término municipal de Binisalem. (Expte. 2488/85). -----

- Promovido por D. Juan Matas Pons, para construcción de una vivienda unifamiliar en "Es Parrot" del término municipal de Bunyola. (Expte. 2332/85). -----

- Promovido por D. Miguel Ramón Jaume, para construcción de una vivienda unifamiliar en polígono 5, parcela 57-58 del término municipal de Consell. (Expte. 2481/85). -----

- Promovido por D. Francisco García Martín, para construcción de una vivienda unifamiliar en "Son Cabaspre" del término municipal de Esporlas. (Expte. 247/85). -----

- Promovido por D. Bartolomé Llopart Garcías, para construcción de una vivienda unifamiliar en polígono 41, parcela 138, "Cugulutx" del término municipal de Lluçmajor. (Expte. / 2331/85). -----

- Promovido por D^a. Francisca Adrover Adrover, para construcción de una vivienda unifamiliar en "S'Espinagar" del término municipal de Manacor. (Expte. 2262/85). -----

- Promovido por D^a. Juana Mestre Serra, para construcción de una vivienda unifamiliar en "Sa Tanca" en Marratxinet, del término municipal de Marratxí. (Expte. 2272/85). -----

- Promovido por D. Vicente Benavent Baldoví, para construcción de una vivienda unifamiliar en "Son Oliver", calle / B, parcela nº 13-A, del término municipal de Palma. (Expte. / 2225/85). -----

- Promovido por D. Fernando Bianchi Echevarría, para construcción de una vivienda unifamiliar en polígono 4, parcela / 166, Camino de Sa Pleta Comuna, del término municipal de Ses / Salines. (Expte. 2273/85). -----

- Promovido por D^a. Maria-Teresa Coll Oliver, para construcción de una vivienda unifamiliar en Son Puça, Camino de / Son Salas del término municipal de Sóller. (Expte. 2330/85).

- Expediente promovido por D^a. Maria Tomás Palmer, en solicitud de legalización de una vivienda unifamiliar adosada a otras dos viviendas, en "Ca'n Rava de Baix" del término municipal de Estellencs.

La Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve

proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde informar desfavorablemente el expediente, por considerar que tres viviendas adosadas sobre una parcela de 1.200 m², va / contra los criterios de la C.P.U. de vivienda por cuarterada y que por consiguiente formen núcleo de población. -----

- Expediente promovido por D^a. Mercedes Rigo Grimalt, en solicitud de prolongación de la red de distribución en / Baja Tensión aérea procedente de la E.T. Camping Porto Petro nº. 1.541 de Porto Petro, hasta una parcela de 500 m². de / superficie situada en suelo no urbanizable, área excedente en las NN.SS. de Santanyi; La Ponencia Técnica, visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de / Urbanismo, acuerde quede el expediente sobre la mesa, al objeto de aclarar algunos aspectos confusos del informe técnico citado. -----

Seguidamente se da cuenta del expediente promovido / por el Ministerio de Defensa en solicitud de licencia para / la construcción de una Residencia Oficial para Altos Cargos en "Cabo Pinar" del término municipal de Alcudia, y visto el informe emitido al mismo por los Servicios Técnicos de la / Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, que dice: "Solicitud de autorización para construir un edificio-residencia en Cabo Pinar (Alcudia), considerado de / utilidad pública para la defensa.= Se acompaña certificación del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión del 2 de octubre de 1.985, de informar favorablemente el expediente.= La parcela tiene una superficie de 959.250 m². y se sitúa en terrenos calificados de Elemento Singular en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Espacio Natural denominado La Victoria.= Se solicita la construcción de un edificio aislado destinado a Residencia Oficial de Altos Cargos Nacionales y Extranjeros, considerando no existe peligro de formación de núcleo de población.= Las normas urbanísticas de dicha zona permiten construir edificaciones de equipamiento y servicios, siguiendo el trámite de declaración de utilidad pública o interés social previsto en la Ley del Suelo por lo que la C.P.U. decidirá". -----

A continuación se inicia un debate sobre el tema, / considerándose: -----

a) Por mayoría, y con el voto en contra del Sr. Mora Gornals, la Ponencia entiende que no es equipamiento.

b) Se entiende que, dada la finalidad de la construcción, precisa estar en un sitio de seguridad, pero no / necesariamente en el medio rural.

c) Se acepta el informe jurídico sobre situación / que dice: "A la vista de la alegación formulada por D. Xavier Pastor Gracia, en nombre del GOB, relativa al proyecto de construcción de vivienda para altos cargos, en Cabo Pinar, término municipal de Alcudia, expediente que se halla some-

tido a los trámites del Art. 44 del Reglamento de Gestión / Urbanística, cumple informar lo siguiente: 1º.- El escrito contiene alguna consideración reducible a la condición de criterios de oportunidad, razón por la cual escapa al objeto de este informe.= 2º.- Por lo demás el primer argumento de índole jurídico o que al menos se le pueda considerar con un soporte jurídico, es el relativo a la necesidad de emplazamiento en medio rural.= Efectivamente el antedicho Art. 7 44.2.4º establece que en el momento de resolver, la C.P.U. habrá de valorar las razones que determinen la necesidad de emplazamiento en medio rural. Significa esto, que será condición imprescindible para poder optar a esa apetecida declaración de Interés Social, que previamente, como condición indispensable, pueda predicarse sin opción a la duda que la instalación que se pretende requiera de su emplazamiento en el referido medio, ajeno al proceso urbano. El precepto es claro en el sentido imperativo, ya que hable de "necesidad". Se tratará pues de supuestos en los que por razón de la calificación urbanística, o por las características propias de la instalación no puedan ser incluidas en otro tipo de suelo que no sea el no urbanizable.= Dicho cuanto antecede, hay que traer a colación las palabras de la alegación al respecto. en este sentido, aduce el alegante que una Residencia para altos cargos, puede emplazarse en cualquier otro medio y que las razones de defensa, a las que se aduce en el proyecto, así como las de seguridad, serían fácilmente encontrables en otro emplazamiento e incluso medio. No concordamos exactamente con tal teoría. Ciertamente un edificio que debe estar dotado de todas las condiciones de seguridad, deberá disponer de un lugar despejado, condición ésta que básicamente y únicamente debe darse en el medio rural.= 3º.- El otro argumento que se utiliza en la alegación es el relativo a la calificación de elemento singular y con el único uso previsto de equipamiento. Se dice por el alegante que no es aceptable la calificación de equipamiento a un edificio destinado a Residencia temporal de altos cargos nacionales y extranjeros. Según el informe técnico que obra en el expediente, las normas urbanísticas de dicha zona permiten construir edificaciones de equipamiento y servicios. La zona en cuestión es de uso militar. Por lo tanto es obvio que esos "equipamiento y servicios" no son calificación suficiente para albergar una Residencia Oficial de Altos Cargos nacionales y extranjeros, otra cosa sería si esa Residencia tuviera un uso o destino previsto para las unidades / allí destacadas.= No se respetan, dicho de otro modo, las incompatibilidades señaladas por el Plan (art. 85.1.2ª L.S.). Es pues nuestro criterio que el uso escapa al previsto para el lugar en cuestión, si bien somos partícipes de la creencia de que la primaria y casi única función de la C.P.U. en el presente caso, es la de resolver acerca del interés social del proyecto que se pretende". -----

La Ponencia Técnica, después de amplia deliberación, y a propuesta del Sr. Presidente D. Gabriel Ramis de Ayreflor, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde: Informar favorablemente el expediente, por estimar que no representa la construcción peli-

gro de formación de núcleo de población, estimar que si bien no es estrictamente necesario que la Residencia Oficial para Altos Cargos se sitúe en el medio rural, dadas las especiales condiciones de seguridad que debe tener el edificio, puede admitirse su ubicación en dicho medio y por estimar que tiene dicha instalación interés social.

No obstante, quiere significar la Ponencia Técnica / que la Residencia que se solicita no tiene el calificativo / de equipamiento o servicios, así como la preocupación por la zona en que se sitúa, calificada de elemento paisajístico / singular, que podría entrar en colisión con las protecciones previstas en los vigentes instrumentos urbanísticos aprobados (Normas Subsidiarias y Plan Provincial), si bien la constatación de la legalidad o no de la construcción deberá significarla el Ayuntamiento de Alcudia en el momento de resolver la licencia de obras, escapando de la competencia de la Comisión -en aplicación del artº. 85 de la Ley del Suelo y / artº. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística- una toma de decisiones en los extremos antes apuntados. -----

Siendo las 14 horas y 20 minutos, se ausentan de la Sala de Juntas, D. Juan Morey Pizá y D. Antonio Garau Mulet.

PLAN PARCIAL TORRE DELS ENEGISTES- MANACOR.

PLAN PARCIAL TORRE

D. José Bonilla Villalonga, da lectura al informe / técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"Estos S.T. informan: El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo de planeamiento de la parcela de 7,14 Ha. de superficie, calificada como suelo urbanizable, zona de / servicios, uso deportivo en la modificación de las NN.SS. / de Manacor. La C.P.U. con fecha 29-7-83 se da por enterada / de dicha modificación.= Zonificación. Se plantean dos alternativas al planeamiento: 1ª) Ordenar el terreno únicamente / con los recintos deportivos que holgadamente quepan, con el aparcamiento correspondiente según sus necesidades. 2ª) Colocar el máximo de instalaciones posibles, con un aparcamiento que cumpla rigurosamente el R.P., pero insuficiente en días punta, espacios libres agrupados y superiores a lo exigido / y tráfico rodado mínimo pero suficiente.= Se adopta la segunda alternativa en función de la gran necesidad de instalaciones y proponiendo que la previsión de aparcamiento en días punta pueda resolverse en terrenos adyacentes (Z. Rústica).= La superficie se ordena en dos grandes zonas, una calificada de solar con superficie 47.534 m2. y la segunda como zona / libre superficie 23.866 m2..= La primera se califica en tres zonas: a) Area no edificable superficie total 20.313, destinada a pistas de Atletismo, red viaria y peatonal interior. b) Area equipable, superficie 19.093 m2. comprende el velódromo y campo de fútbol. c) Area edificable, superficie // B.I.U. destinada a edificaciones deportivas, comercial, se-

cial, administrativo, etc..= La segunda comprende dos zonas:
a) Espacios libres de dominio y uso público, superficie 12.502 m². b) Viales rodados, peatonales y aparcamientos superficie 11.364,- m²..= Estos Servicios Técnicos estiman sería conveniente diferenciar en la zonificación general las zonas de / Servicio (E.T. depuradora, Estación bombas, etc.).= Dotaciones. El Plan Parcial cumple la normativa del R.P. en suelo / destinado a usos terciarios en situación primera estableciendo: 1) Zonas libres con superficie 17,51% sobre el total ordenado, divididas en: jardín público 8.099 m²., 64,70% y áreas peatonales 4.413 m². 35,30%.= 2) Aparcamientos 1 plaza/100 m². edificables, distinguiendo 149 plazas coche, 5 / autocares y 5 plazas para minusválidos.= Infraestructura. / Red viaria.- Se aporta documentación indicando replanteo básico de los viales, perfiles longitudinales y transversales así como las modificaciones que afectan a los caminos adyacentes a la ordenación.= Agua potable. Se prevé un depósito regulador de 100.000 litros como reserva y un conjunto de / grupos de presión. Se grafiá el trazado de la red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios. La fuente de / abastecimiento es la empresa "Aguas de Manacor". Estos Servicios Técnicos estiman debe aportarse documento que garantice el abastecimiento, principalmente si se adopta la 2ª / solución para las aguas fecales, pues eso implicaría que el riego de todas las zonas debería realizarse únicamente con dicho abastecimiento. No hay cálculo del caudal mínimo necesario.= Alcantarillado. Se presentan dos alternativas sin especificar la elección: 1) Separación de aguas fecales y / no fecales colocando dos estaciones depuradoras, un depósito de almacenamiento con capacidad para 6-días y equipo de bombeo, dichas aguas se aprovechan para el riego. Se dispone además de un depósito de seguridad para casos de rotura y pozos de absorción para los sobrantes. 2) Colector único hasta el punto más bajo cota 94,50 y de aquí hay dos propuestas: a) Alcantarillado por gravedad hasta punto/cota / 93,50 cota terreno 98,34 que significa enterrar el tramo / una profundidad 4,84 m. y de aquí vertido a la red general de la ciudad. b) Propuesta intermedia con grupo de bombeo / y depósito regulador en punto más bajo hasta cota 98,34 y / de agua vertido a red general.= Aguas pluviales. También se plantean dos alternativas: a) Colector hasta punto más bajo y con pozos de absorción en cadena, al saturarse éstos, el agua discurre por la superficie. b) Caso de realizarse la / primera parte de la segunda alternativa del alcantarillado, disponer un colector paralelo y verter a la red general.= / Red telefonía. Se prevé red telefónica enterrada, el trazado atenderá las normas de la C.T.N.E..= Red electricidad. / Se aportan esquemas de la red de B.T. cálculo de las necesidades y características de la distribución. La red A.T. prevé la realización de la E.T. correspondiente y el tramo de línea hasta la conexión con la fuente de suministro línea de A.T. de 15 KV. Siendo aéreo el tramo exterior al recinto y subterráneo dentro de él.= Alumbrado público. Se / presentan esquemas del trazado, cálculo de potencias y características de los distintos elementos que componen la red. Ordenanzas. Se establecen para el solar único de 47.534 m². los parámetros de edificabilidad 1,8 m³/m²., ocupación 35%

es decir 85.501 m³. y 10.637 m². permiten la realización de las instalaciones previstas e incluso la cubierta del velódromo, también se indican las condiciones de uso, cerramientos y características de materiales.= Plan etapas. Se establecen dos etapas, indicando las áreas correspondientes a cada una de ellas y su repercusión económica. No se indica el tiempo de realización.= Estudio económico. El costo total asciende a 70.550.000 ptas. que significa un costo de / 988 pts./m².= Alegaciones. No se presentan alegaciones durante el período de información.= Informes. 1) Comissió del Patrimoni Históric-Artístic.- Aprovar el projecte de referencia.= 2) Consell Insular (Vías y Obras).- Informe favorable indicando que debe respetarse el Reglamento General / de Carreteras y Normas Técnicas vigentes.= 3) Consell Insular.- No presenta objeciones salvo las especificaciones del Art. 48 del Plan Provincial que hacen referencia a las carreteras.= 4) Defensa.- Favorable.= 5) Informe del Ayuntamiento.- Favorable indicando que la propuesta más conveniente para el alcantarillado es la del vertido a la red general de Manacor.= 6) Propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento.- Se opta por la alternativa de vertido del alcantarillado con colector por gravedad según 1ª parte de la 2ª alternativa (enterrado 4,80 m. profundidad).= Resúmen deficiencias.- 1) Zonificación.- Debe delimitarse en el plano de zonificación la localización de las instalaciones de infraestructura diferenciándose del resto del suelo.= 2) Agua.- Debe presentarse documentación que garantice la potabilidad y capacidad de la fuente de abastecimiento (Art. 53-4 R.P.).= 3) Plan de etapas.- Debe indicarse la duración de las etapas y su fecha de inicio. (Art. 54 R.P.)."

La Ponencia Técnica, después de amplia deliberación, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial / de Urbanismo, acuerde suspender la aprobación definitiva del presente Plan Parcial "Torre dels Engistes" de Manacor, con concesión de un plazo de tres meses y sin nueva exposición / pública, para que sean subsanadas las siguientes deficiencias:

- 1) Debe delimitarse en el plano de zonificación la localización de las instalaciones de infraestructura diferenciándose del resto del suelo.
- 2) Debe presentarse documentación que garantice la potabilidad y capacidad de la fuente de abastecimiento. (Art. 53-4 R.P.).
- 3) Debe indicarse la duración de las etapas y su fecha / de inicio. (Art. 54 R.P.).
- 4) Debe incluir la red de alcantarillado y evacuación de pluviales, según la alternativa aprobada por el Ayuntamiento, adjuntando los documentos complementarios necesarios para su perfecta definición.

ESCRITO SOBRE APROBACION DEFINITIVA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO, DEL PROYECTO DE URBANIZACION, ZONA DE SERVICIOS "SON / FUSTER". PALMA.

Se da cuenta del escrito remitido por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca, comunicando la aprobación definitiva, / por silencio administrativo, del Proyecto de Urbanización Zona de Servicios "Son Fuster", Palma, la Ponencia Técnica, por unanimidad, resuelve proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde el enterado. -----

Y no habiendo más asuntos a tratar, siendo las catorce horas y cincuenta minutos del mismo día en que tuvo lugar, el Sr. Presidente levanta la sesión. -----



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques
i Ordenació del Territori

Sr. D. Juan Martín de Vidales

PONENCIA TECNICA DE LA
COMISION PROVINCIAL
DE URBANISMO DE BALEARES
SECCION INSULAR DE MALLORCA
(Sesión de fecha 9-septiembre-1985)

ASISTENTES AL ACTO:

- Sr. D. Gabriel Ramis de Ayreflor,
Presidente.
- Sr. D. Andrés Parietti Lliteras,
Vice-director.
- Sr. D. Cristóbal Mora Gornals, -
Técnico de la C.A.
- Sr. D. Carlos de la Calleja, Rpte.
Comunidad Autónoma.
- Sr. D. Lorenzo Moyá Brusotto, Rpte.
Colegio de Aparejadores.
- Sr. D. Carlos Forteza, Rpte. Jefa-
tura de Obras Hidráulicas.
- Sr. D. Bernardo Deyá Palmer, Perso-
na de reconocida competencia.
- Sr. D. Bartolomé Calafat Rotger, -
Rpte. Colegio de Ingenieros de Cam-
minos.
- Sr. D. Lorenzo Payeras Estrany, -
Rpte. Mº de Defensa.
- Sr. D. Juan Morey, Rpte. Colegio -
de Arquitectos.
- Sr. D. José Ma Perales Madueño, Se-
cretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca y en la Sala de Juntas de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, se reunió en segunda convocatoria, bajo la Presidencia de su titular, D. Gabriel Ramis de Ayreflor, la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, siendo las nueve horas cuarenta y cinco minutos del día 9 de septiembre de 1985, con la asistencia de los Sres. al margen relacionados.

Asiste también, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, técnico de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

La aprobación del acta de la sesión anterior queda pendiente para una próxima reunión.

PLAN PARCIAL POLIGONO 8 SAN TELMO. AN

DRATX.

D. José Bonilla lee el informe técnico que dice lo siguiente:

"1.- DETERMINACIONES DE PLAN GENERAL.

Los terrenos objeto del presente P.P. están calificados por el P.G.O.U. de Andratx como suelo de reserva urbana, zona extensiva. La delimitación de los mismos coincide con la del polígono 8 Sector III del P.G. siendo su superficie de 6'76 Has. El tope de edificabilidad global impuesto por el P.G. es de 1'25 m³/m² siendo la densidad máxima de 70 habitantes/Ha. Las condiciones de ordenación serán las generales para las zonas extensivas, es decir 800 m². de parcela mínima y un 25% de ocupación de parcela. =

2.- DETERMINACIONES DE PLAN PARCIAL.- El esquema básico de ordenación del polígono se articula en torno a un vial longitudinal que partiendo del camino de acceso actualmente existente, transcurre paralelo a la línea de la costa dividiendo en dos los terrenos afectados. Dicho vial tiene un bucle central que permite el acceso a una serie de equipamiento, disponiéndose los terrenos destinados a edificación residencial a ambos lados del mismo. La franja de 20 m. colindante con la Z.M.T. así como otras dos en los

extremos N y S se califican como espacio libre público.= La superficie total destinada a suelo residencial es de 41.950 m²., lo que supone, dado el tamaño de parcela mínima prescrita por ordenanzas un total de 42 viviendas posibles con lo que se estaría en el caso, a efecto de estándares aplicables, - de unidad elemental del P.P.= El suelo destinado a espacio libre público supone un total de 14.870 m². (22% de la superficie ordenada) subdividido en - 350 m². destinado a área de juego de niños y 14.520 destinado a jardín público.= El área de jardín público se dispone, según se ha dicho con anterioridad, como una larga franja a todo lo largo de la línea costera, de 20 mts. - de ancho cumpliéndose en uno de los extremos la condición impuesta por el - art. 4.ª del anexo del R.P. sobre diámetro mínimo invisible de 30 mts. Estos S.T. se remiten al criterio de la C.P.U. sobre cumplimiento o no de dicha - condición.= La fijación de la reserva para centros docentes y servicios de - interés público y social se hace conjuntamente en un solar de 1.000 m². En - aplicación del estándar del R.P. la reserva debería ser de 420 m². destinados a docente y 252 m². destinados a otros servicios, por lo que se supera - el estándar mínimo. Los usos previstos en dicha área son los de enseñanza, - sanitario, comercial y social. Dada la pequeña entidad de la actuación estos S.T. se remiten al criterio de la C.P.U. sobre necesidad o no de diferenciación del suelo docente.= El proyecto prevé una reserva de 440 m². (22 plazas) de aparcamiento junto a la zona de equipamiento y otra reserva anexa a la - red viaria capaz para 27 plazas. Además se incluye en ordenanzas la obligación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. Globalmente el proyecto supone un índice de 0'6 m³/m² construidos y 31 hb/Ha inferiores a los topes de 1'25 metros cúbicos por metro cuadrado y 70 Ha/Ha impuestos por el Plan General.

3.- INFRAESTRUCTURA:- 3.1. Red viaria. El acceso a la urbanización se efectuará desde la carretera Andratx-San Telmo. No se incluye en proyecto el trazado del mismo (art. 52.1 R.P.) ni tampoco las determinaciones que exige el artículo 63.3 del R.P. en cuanto a señalamiento de la entidad que financiará el acondicionamiento de dicho acceso.= 3.2. Abastecimiento de agua. El abastecimiento de agua se prevé desde un depósito con capacidad mínima de 126 m³. equivalente al consumo de 3 días. El abastecimiento del depósito se efectuará mediante camiones cisterna.= No figura grafiada la red de hidrantes - contra incendios.= 3.3. Alcantarillado. El proyecto contiene el esquema de - la red de alcantarillado que, por gravedad, conducirá las aguas residuales a una estación depuradora situada en el extremo Sur de la urbanización utilizando el efluente para riego de la zona verde. Se prevén asimismo una serie de pozos absorbentes para el caso de que existan excedentes.= Transitoriamente se prevé en ordenanzas la construcción de fosas sépticas individuales hasta tanto se disponga de caudal suficiente para el funcionamiento de la estación depuradora.= El trazado previsto deja sin servicio algunas parcelas y obligará al bombeo individual desde los solares más cercanos al mar.= En proyecto no se contiene esquema de vertido de pluviales.= 3.4. Energía eléctrica. El proyecto prevé la construcción de una E.T. que abastecerá a toda la urbanización. La acometida a la E.T. se efectuará desde la E.T. nº 4750 de Cala Conís mediante cable subterráneo que transcurre parte por otra urbanización y parte por el Camino de acceso sin que se incluya ninguna documentación al respecto. El proyecto contiene la previsión de potencia necesaria pero no incluye en ordenanzas las condiciones de volumen y estética de las E.T. (art. 53.6 R.P.).= 4.- PLAN DE ETAPAS.- Se programa una sola etapa de cuatro años. No se fija plazo para la presentación del P.U. Debería fijarse el inicio de la etapa única en el momento de la aprobación del P.U.= 5.- ESTUDIO ECONOMICO.- El coste total se cifra en 23.442.465 ptas. lo que supone una repercu--

sión de 346 ptas/m2.= 6.- DETERMINACIONES Art. 46 R.P.- El P.P. se ejecutará por el sistema de compensación. No se determina el valor de la garantía (6%) ni se fija el modo en que se prestará.= 7.- ORDENANZAS.- 7.1. Debería añadirse a la condición de vivienda aislada la de que solo se podrán edificar una vivienda por parcela.= 7.2. El P.G. establece una fachada mínima de 20 mts.- sin excepciones.= Informe CIM. Las parcelas de la parte alta deberán ser más extensas al objeto de evitar grandes movimientos de tierras.= - El área de servicios de la depuradora debería tener las estrictas dimensiones siendo el resto espacio libre.= - La parcela más grande debería ser Z.V.= COSTAS. F favorable.= INDUSTRIA. Falta certificado sobre suministro de agua potable (compromiso de llevarlo en camiones), y autorización del medio de absorción de aguas residuales (se subsana).= DEFENSA. Favorable.= ALEGACIONES. No hubo según certificado de fecha 19 de Junio de 1985.= RESUMEN DE DEFICIENCIAS. 1. La reserva de espacio libre solo cumple la condición de 30 mts. en uno de los extremos.= 2.- No se diferencia la reserva docente de la destinada a otros servicios.= 3.- No se incluye el trazado del viario de conexión con el propio del P.P. ni las determinaciones del art. 63.3 del R.P.= 4.- No se grafían los hidrantes.= 5.- El trazado de la red de alcantarillado deja sin servicio alguna de las parcelas, y obligará al bombeo individual dese los solares más cercanos al mar.= 6.- No se grafía la red de pluviales.= 7.- Deben incluirse las condiciones estéticas y de volumen de la E.T.=8.- No se incluye documentación alguna sobre conexión de la red eléctrica a través de terrenos exteriores al polígono delimitado.= 9.- Debe fijarse plazo para presentación del P.U. y fijar el momento de inicio del Plan de etapas.= 10.- El coste presupuestado es de 346 ptas/m2. inferior a las 500 ptas. m2 fijadas por la C.P.U.= 11.- Deberá determinarse el valor de la garantía (art. 46 R.P. y fijarse el modo en que se prestará.= 12.- Ordenanzas: a) Debería añadirse a la condición de vivienda aislada la de que solo se podrá edificar una vivienda por parcela.= b) El P.G. establece una fachada mínima de 20 m. sin excepciones".

D. Carlos Forteza manifiesta que sería conveniente proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo modifique el criterio que hasta ahora se viene manteniendo en cuanto al abastecimiento de agua potable en las urbanizaciones y no admitir el suministro de agua con camiones, como ocurre en el presente caso.

En el presente Plan Parcial, en el parecer de D. Gabriel Ramis de Ayreflor, es más importante el impacto paisajístico que puedan producir los grandes desmontes previstos que el suministro de agua potable. Por lo que propone comunicar a la Comisión Provincial de Urbanismo la preocupación de la Ponencia Técnica sobre este tema. Todo ello sin restarle importancia al problema suscitado por el Sr. Forteza. Se acepta la propuesta del Sr. Ramis de Ayreflor.

Por último la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo lo siguiente:

Suspender la aprobación del presente Plan Parcial y sean subsanadas las deficiencias que a continuación se relacionan en un plazo de 3 meses, sin nueva exposición pública:

1.- Deberá grafarse el trazado del viario de conexión con el propio del Plan Parcial e incluirse las determinaciones del art. 63.3 R.P.

2.- Deberán incluirse perfiles transversales del viario y solares colindantes, evaluarse adecuadamente los desmontes y terraplenados necesarios, estudiar la accesibilidad a cada parcela e incluirse características estéticas de los muros de contención.

- 3.- Deberán grafiarse los hidrantes contra incendios.
 - 4.- La red de alcantarillado debe servir a todas las parcelas.
 - 5.- Debe presentarse autorización actualizada sobre el suministro de agua potable.
 - 6.- Se debe establecer un plazo máximo para la provisionalidad de las fosas sépticas.
 - 7.- Debe estudiarse la evacuación de pluviales.
 - 8.- Debe aportarse documentación acreditativa de la posibilidad de conectar la E.T. con la de Cala Conis así como, en su caso, los permisos necesarios.
 - 9.- Debe reestudiarse la valoración de desmontes realizada en el estudio económico.
 - 10.- Debe fijarse plazo para presentación de P.U. y fijar el momento de inicio del Plan de Etapas.
 - 11.- Deberá determinarse el valor de la garantía (art. 46 R.P.) y fijarse el modo en que se prestará.
 - 12.- En ordenanzas deberá añadirse que sólo se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela y que la fachada mínima será de 20 mts. sin excepciones.
- Por último la Ponencia Técnica hace constar su preocupación por el impacto paisajístico que el Plan Parcial puede suponer y posible aplicación del art. 73 L.S.

PLAN PARCIAL "SES SIVINES D'ABAIX. CALA FERRERA. FELANITX.

En uso de la palabra, D. José Bonilla, da lectura al informe técnico cuyo texto íntegro es el siguiente:

"1.- DETERMINACIONES DE P.G.- El proyecto no contiene el plano de situación respecto a la ordenación establecida por el P.G. que desarrolla exigido por el art. 59 a) del R.P. por lo que estos S.T. no han podido determinar con exactitud, dada la diferencia de escalas, su ubicación respecto a las terminaciones del P.G.= Al parecer, el proyecto desarrolla parte del polígono 31 (Zona extensiva 600) del PGOU en la zona costera de Cala Ferrera, con una superficie total de 4'03 Has, lo que la normativa de P.G. permite para superficies mayores de 2 Has. Para dicho polígono, el P.G. fija un volumen máximo de 1'24 m³/m² y una densidad global de 52 Hab/Ha, lo que nos daría unos topes de 210 Hab. y 50.000 m³ construidos.= El Plan General fija además la obligación en dicho polígono de reservar un 20% mínimo de su superficie a espacio libre. De ese 20% un 16 viene ya zonificado por el P.G. como Parque Urbano y Deportivo, si bien al parecer sólo una pequeña porción del parque urbano podría afectar al polígono delimitado.= En cualquier caso estos S.T. estiman que en aplicación del apartado 7) de las NN para redacción de P.P. deberá respetarse el porcentaje del 20% de espacio libre público, dejando a criterio de la C.P.U. el tema de la acumulación de cesiones que se produce en el resto del polígono 31 al desarrollarse solo una parte del mismo no afectada por E.L. de Plan General.= 2.- DETERMINACIONES DE PLAN PARCIAL.- La ordenación propuesta se articula en torno a un único vial que, partiendo de la carretera de acceso a Cala Servera y el Robinson Club recorre el límite Este del polígono para terminar en una rotonda que permite el acceso a la parcela dispuesta en la península que separa Cala Ferrera y Cala Serena.=

Parte de dicho vial, la reserva de aparcamiento así como el acceso a Cala Serena, se disponen sobre terrenos no incluidos en el Polígono delimitado por lo que debería aclararse si dichas previsiones corresponden a otras de las que contempla el art. 63.3 del R.P. (Sistemas Generales) y por tanto se efectúan sobre suelo ya público sin afectar a otros propietarios.= En el caso concreto de los aparcamientos estos S.T. estiman no es admisible el situar la reserva fuera del ámbito del P.P.= El proyecto califica como zona verde la franja de terreno limítrofe con la Z.M.T. con un ancho variable que en algunos casos no respeta los 20 mts. que fija el art. 34.2 del Plan Provincial.= Igualmente se incumplen la limitación de 30 m. de ancho que, para los espacios libres, fija el art. 4a) del Anexo del R.P.= La total superficie destinada a zona verde es de 8.478'34 m². (20'9%) no diferenciándose las áreas destinadas a juegos de niños (Art. 3.a) Anexo R.P.= La superficie destinada a uso residencial es de 23.074 m². diferenciándose dos tipos de aprovechamiento, el de la parcela 1 que puede acogerse a la excepción prevista en el P.G.O.U. para el uso hotelero de 2 m³. por m². de índice global y el del resto que se regirá por el índice de 1'5 m³/m². Así pues el volumen total edificable será, en el caso máximo de 41.494 m³., lo que a razón de 300 m³/ud residencial supone un total de 138 uds. residenciales, unidad elemental a efecto de estándares aplicables.= La aplicación al proyecto de dichos estándares daría las siguientes superficies: - 2.484 m². Z.V.; - 1.380 m². Z.docente; - 276 m². construidos servicios interés público y social, lo que supondría (1'5 m³/m²) un solar de 552 m².; - 138 plazas de aparcamiento.= El proyecto zonifica conjuntamente los terrenos destinados a reserva docente y servicios con una superficie global de 1.160 m²., inferior por tanto a los 1.932 m². que resultan de la aplicación del estándar.= En cuanto a plazas de aparcamientos, el proyecto prevé 77, más una plaza por ud residencial según ordenanzas, lo que sería admisible siempre que su ubicación como se ha informado anteriormente, se situará dentro de los límites del polígono.= A la vista de lo anterior y dado que además, el nº de unidades residenciales posibles suponen una población de 552 hab. frente al tope de 210 hab. que prescribe el P.G.O.U., estos S.T. estiman sería necesario bien reducir el volumen edificable, bien fijar por ordenanzas el nº de viviendas posibles en cada parcela así como en su caso, el nº de plazas hoteleras que sería factible edificar en la parcela nº 1, a fin de adaptarse tanto a los topes de densidad del P.O.U. como a las reservas dotacionales del Anexo del R.P.= 3.- INFRAESTRUCTURA.- 3.1. Abastecimiento de agua. El abastecimiento se prevé desde el ramal de sistema general que pasa por la carretera de acceso a Cala Serena, del que parte una penetración por la única calle prevista, que da servicio a todas las parcelas.= 3.2. Alcantarillado. Se incluye esquema de la red de alcantarillado que, por gravedad conducirá las aguas residuales hasta la depuradora ubicada en zona de servicios.= El afluente se utilizará para riego de la zona verde prevista, incluyéndose depósito regulador de aguas depuradas, y además se prevé acometida al emisario que, según se dice en proyecto, está en fase de ejecución por parte del MOPU.= 3.3. Energría eléctrica. Se prevé un centro transformador en el extremo N de la urbanización no incluyéndose fuente de abastecimiento, trazado del ramal de acometida y no grafiándose como zona de infraestructura.= No se calcula la potencia necesaria en la estación transformadora ni se incluyen las características de volumen y estéticas a las que deberá ajustarse (art. 53.6 R.P.).= El proyecto contiene el esquema de la red de alumbrado público así como la fijación de sus características.= 4.- ESTUDIO ECONOMICO. Se prevé un presupuesto total de 33.520.380 ptas. lo que supone una repercusión de 830 ptas/m² urbanizado.= 5.- DETERMINACIONES ART. 46 R.P. El P.P. se ejecutará por el sistema de compensación, previéndose una etapa única de 1 año. No se incluye plazo para la presentación del P.U. ni se indica el comienzo de la etapa única.= Se incluyen los compromisos a que hace referencia el art. 46.b R.P. pero no las garantías -

por valor del 6% del coste.= El cálculo del Am se hace sobre la hipótesis de volumen mínimo en la parcela nº 1, es decir, sin tener en cuenta que caso de destinarse a uso hotelero su índice de edificabilidad será de 2 m³/m².= 6.- ORDENANZAS. 6.1. En oposición de estos S.T. el uso global previsto por el P.G para la zona extensiva 600 que prevé una alternativa de volumen aplicable según se destine a vivienda o uso hotelero debería pormenorizarse especificando que el resto de parámetros aplicables serán los propios de la zona extensiva 600 y no los de la zona hotelera del PGOU (aptdo. 3.1 de las ordenanzas y 3 del anexo de modificaciones).=6.2. Deberá pormenorizarse el uso de la parcela de cesión no siendo admisible la redacción del art. 28 de las NN. por poder constituir una reserva de dispensación.= 6.3. Deberían regularse las condiciones de edificación, volumen y usos de la totalidad de las zonas previstas.= 7.- ALEGACIONES. No se produjo alegación alguna según certificado de fecha 31 de Enero de 1985.= 8.- INFORMES. 8.1. Defensa. Favorable. 8.2 CIM. Deberían respetarse los 20 m. de espacio libre colindante con la Z.M.T. (art. 34 R.P.) y dichos espacios libres no deberían tener estrangulamientos menores de 15 m. (art. 173 R.P.).= 8.3. Patrimonio. Desfavorable por considerar insuficiente la documentación aportada.= RESUMEN DE DEFICIENCIAS: 1.- Deberá aportarse plano de situación respecto a la ordenación prevista en P.G., a la misma escala que éste (art. 59.a) del R.P.), así como plano en el que se exprese la previsión de enlaces y acoplamientos con el resto del polígono 31 del P.G.O.U. (Normas redacción P.P. apartado b) del P.G.O.U.), así como el nivel de cumplimiento de zonas verdes y espacios libres del Polígono donde se incluye.= Así mismo deberá incluirse plano donde se grafíen las redes de Servicio de Sistema General a las que acometerán las redes propias del P.P.= 2.- Deberá aclararse si las obras de vialidad previstas en terrenos ajenos al Polígono delimitado corresponden a las que contempla el art. 63.3 R.P. y por tanto se efectúan sobresuelo de Sistema General.= 3.- Las reservas de aparcamiento deberá disponerse dentro de los límites del ámbito del Plan Parcial.= 4.- La zona verde deberá respetar el ancho de 20 m. a partir de la Z.M.T. que fija el art. 34.2 del Plan Provincial así como la limitación que establece el art. 4 a) del Anexo del R.P. en cuanto a diámetro inscribible. Deberá diferenciarse el área de juego de niños (art. 3 a. Anexo R.P.).= 5.- La dotación conjunta de zona docente y zona de servicios de interés público y social es inferior (1.160 m²/1932 m².) a la exigible y la densidad resultante (138 uds.resid/552 hab.). Superior al tope (210 hab) fijado por ordenanzas el nº de vivienda edificables en cada parcela y, en su caso, el nº de plazas hoteleras edificables en la parcela nº 1.= 6.- Debe especificarse la fuente de suministro y trazado de la acometida a la E.T., cuya parcela deberá zonificarse como zona de infraestructura. Deberá calcularse la potencia necesaria así como las características de volumen y estética. -- (art. 53.6 R.P.).= 7.- Deberá fijar plazo para la presentación del P.U. e indicar el comienzo de la etapa única.= 8.- Ordenanzas: a) Deberá pormenorizarse el uso de la parcela nº 1 fijando unívocamente el coeficiente de volumen aplicable. El resto de condiciones de edificación deberán ser los de la zona extensiva 600 y no los de la zona calificada como hotelera por el P.G.O.U. = b) Debe pormenorizarse el uso y condiciones de la parcela de cesión.= c) Deben regularse las condiciones de edificación, volumen y usos de la totalidad de las zonas previstas.= 9.- Deberá adaptarse la red de alcantarillado a las previsiones que sobre saneamiento de la zona tiene aprobadas el Ayuntamiento de Felanitx en fecha 24-XII-84.= 10.- A la vista del informe de Patrimonio, deberán pormenorizarse las condiciones de volumen aplicables en cada parcela (fijación de nº de plantas edificables, fijación condiciones de la planta baja). Deberá aportarse estudio volumétrico sobre incidencia en el paisaje".

La Ponencia Técnica hace suyo el informe transcrito y eleva a la Comi--

sión Provincial de Urbanismo la siguiente propuesta de acuerdo:

Suspender la aprobación del Plan Parcial "Ses Sivinas d'Abaix", Felanitx, y sean subsanadas las deficiencias recogidas en el informe técnico, con nueva exposición pública, concediendo un plazo de 6 meses.

ESTUDIOS DE DETALLE.

La Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo se de por enterada de la aprobación definitiva de los siguientes Estudios de Detalle:

Promovido por el Ayuntamiento de Palma para reordenación de volúmenes del solar sto en calle Escuela Graduada.

Promovido por PONDI, S.A. para adecuación de volúmenes en solar situado en c/ Doctor Gómez Ulla, Torrent Gros, Marratxí.

Promovido por D. Sebastián Más Crespo para ordenación de volúmenes en lo referente a la Manzana M, Ca'n Caimari-Coll den Rebassa, Palma.

Promovido por D. José A. Garcia Brusela (Cros, S.A.) para la remodelación de volúmenes correspondientes a la Manzana 2 "La Fertilizadora", Palma.

Promovido por D. Rafael Balaguer Galmés, para reajuste de alineaciones del P.P. de las fincas Son Ramis, Son Lliteras y Son Llatze, Palma.

Promovido por D. Luis Juliá Ferrer, para ordenación de volúmenes de una parcela en el polígono 23 de Cala D'Or, Santanyi.

Promovido por STAR Mallorca IV, para reordenación de volúmenes Centro Comercial en Es Castellot, Polg. XII-1 de Calviá.

Promovido por D. Sebastián Cañellas Bosch, para ordenación de volúmenes de un solar sito en la carretera vieja de Sta. Maria, Bunyola.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Promovido por Dña. Margarita Juan Fiol, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Polg. 1, parc. 268 del término municipal de Alaró, la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo su autorización.

Promovido por D. Bartolomé Sampol Alemany, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Peñafior, del término municipal de Alaró, la P.T. propone a la C.P.U. su no autorización.

Promovido por Dña. Catalina Alemany Roca para la construcción de una vivienda unifamiliar en Par, 393, Polg. 12 del término municipal de Andratx, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Bartolomé Rosselló Coll, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Alfabia, parc. 2, del término municipal de Bunyola, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Juan Llabrés Mut, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Termes del término municipal de Bunyola, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Juan Ferrá Miquel, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Lluch-Alcari, del término municipal de Deya, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Vicente Cabot Comas, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Ctra. Esporlas-Palma-Valldemossa, del término municipal de Esporlas, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Onofre Fullana Barceló, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Maciá, del término municipal de Manacor, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Carmelo Lumbreras Romero, para la construcción de un restaurante/vivienda en Polg. III, parc. 99-a del término municipal de Marratxí, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización, con el voto en contra del Sr. Calafat.

Promovido por Dña. Maria Ribas Ripoll, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Puntiró, parc. 31 del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Dña. Antonia Oliver Boter, para la construcción de una vivienda unifamiliar en parc. 31, S'Aranjassa, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Pedro Antonio Salom, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Homs, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Pablo Torrens Soler, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Parc. 8, Son Suñer, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Dña. Catalina López Aguiló, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Peñaflor, parc. B, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Arsenio Pachón Gómez, para la construcción de una vivienda unifamiliar en S'Aranjassa, parc. 12, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Juan Tomás Rafal, para la construcción de una vivienda unifamiliar en S'Aranjassa, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Antonio Gelabert Pou, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en S'Aranjassa, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Francisco Escalero Hernández, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Molí Can Vaquer, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Antonio Gelabert Pou, para la construcción de una vivienda unifamiliar en S'Aranjassa, del término municipal de Palma, la P.T. - propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Vicente López Aguiló, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Peñaflor, parc. C, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Pedro Salom Orell, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Homs, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. J.J. Félix Diez Cardona, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Can Castellá, parc. 1, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Dña. Ma Jerónima Marqués Ratier, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Oliver, par, 14, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Joaquín Sánchez Nieto, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Pelat Nou, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Antonio Picón Mesa, para la declaración de utilidad pública de Escuela de Equitación en Can Tapara, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su no autorización.

Promovido por D. Juan Guasp Pou, para la construcción de una vivienda unifamiliar en S'Aranjassa, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Daniel Pasarín Fernández, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Bibiloni, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Ricardo Izquierdo García, para la construcción de una vivienda unifamiliar en parc. 2, finca Can Castellá, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Ca'n Garcias, S.A. para la construcción de una vivienda unifamiliar en parc. 390, plg. 1, del término municipal de Pollensa, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por EL TORRENTE DEL PUIG, S.A, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Ctra. Almadsa, km. 43, del término municipal de Pollensa, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Miguel Ripoll Torres, para la construcción de una vivienda unifamiliar en La Rafal, del término municipal de Pollensa, la P.T. - propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Edmon Tomás Gunn, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Moli de Can Pallicer, del término municipal de Pollensa, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Guillermo Llinás Begois, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Km. 5, Ctra. Colonia San José, del término municipal de Ses Salines, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Dña. Antonia Mª Alcover Puig, para la construcción de una vivienda unifamiliar en S'Anglada, Can Tamany, del término municipal de Sóller, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. José González de Chaves, para la construcción de una vivienda unifamiliar en S'Aranjassa, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. José González de Chaves, para la construcción de una vivienda unifamiliar en S'Aranjassa, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por el Instituto Nacional de Meteorología, para un radar meteorológico en Puig Morey, del término municipal de Artá, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde comunicar al Instituto Nacional de Meteorología que dada la utilidad y necesidad que revisten las instalaciones que se pretenden, tramite el expediente conforme a lo previsto en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBRAS PROVISIONALES.

La Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la -- aprobación de las siguientes obras provisionales:

Promovido por Agencia Salom, S.L., para la instalación de una cafetería en Avda. Antonio Maura, 24 de Palma de Mallorca.

Promovido por Barceló y Más, S.A., para la instalación de una actividad de venta y exposición de artículos de decoración en un local de un edificio de la Carretera de Valldemossa, nº 6, del término municipal de Palma.

Promovido por Dña. Natividad Torres Noguera, para la instalación de un bar situado en un local en planta baja de un edificio destinado a vivienda y locales comerciales, en calle Islas Pitiusas del Coll den Rebassa, del término municipal de Palma.

DENUNCIAS DE MORA.

El Secretario procede a dar lectura al dictamen jurídico emitido por D. Rafael Sabater, Jefe de la Sección Administrativa de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, sobre la denuncia de mora presentada por D. Pedro Amer Llabrés y que dice lo siguiente:

"A la vista de la denuncia de mora en la resolución de la licencia de obras de construcción de edificio de viviendas en Avenida de Alcudia, s/n, de Inca, formulada por D. Pedro Amer Llabrés, cumple informar lo siguiente: Consta en el expediente informe técnico en el que se diversifican dos tipos de problemas, unas deficiencias técnicas del proyecto, subsanables en princi