AJUNTAMENT DE BUNYOLA
REGISTRE GENERAL
03 NOV. 2014
ENTRADA Núm.: 3138
SORTIDA Núm.:

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ZONA VERDE EN EL POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL DE SA COMA DE BUNYOLA.

PROMOTOR: CONSEJO RECTOR DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL SA COMA DE BUNYOLA

ARQUITECTOS: VICENTE ALCOVER RIPOLL
LUIS MORANTA JAUME

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ZONA VERDE EN EL POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL DE SA COMA DE BUNYOLA.

PROMOTOR: El Promotor de este Expediente de Modificación es la Junta de Compensación deL Polígono 1 del Plan Parcial de Sa Coma, representada por su D. Eduard Mas Bataller, DNI 41362446M, con domicilio en c/. Olivera, 21 Urb. Sa Coma, 07193 Bunyola, Presidente del Consejo Rector por elección en la Asamblea Extraordinaria de día 23 de octubre de 2014.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: Afecta exclusivamente a dos parcelas ahora lucrativas cuya zonificación se modifican para ser cedidas al Ayuntamiento y destinadas a Espacio Libre Público, para subsanar un déficit de superficie en otra zona destinada a este uso.

ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTA MODIFICACION:

El objeto de esta Documentación es realizar un Expediente de Modificación de Zona Verde del Planeamiento vigente en el Polígono 1 de la Urbanización de Sa Coma de Bunyola, tras comprobar que una superficie de Espacio Libre Público carece de los metros cuadrados exigidos en el Plan Parcial.

Esta modificación pretende por tanto aportar los metros cuadrados de Espacio Libre destinados a paliar el déficit detectado, reduciendo para ello en parte la superficie lucrativa de una zona "Unifamiliar", en concreto dos parcelas ubicadas en la manzana D, para destinarlas a Espacio Libre Público.

Este déficit se ha detectado en el Espacio Libre Público previsto inicialmente al sur de la Urbanización, en la franja de terreno situada entre los límites actuales de las zonificaciones "Plurifamiliar" y "Diseño Controlado" y el muro de cierre tangente a la rotonda donde finaliza la Calle Des Lledoner. Esta zona tiene, según medición realizada sobre los planos adjuntos, 22.715 m2, cuando en base a la Documentación del Plan Parcial esta franja debería de tener realmente 26.438 m2.

La cartografía aportada recoge el estado real de la urbanización desarrollada en Sa Coma y la delimitación del Espacio Libre mencionado y su medición se rigen por los perímetros señalados en los planos adjuntos.

La modificación consiste, en síntesis, en cambiar de zonificación dos solares lucrativos actualmente ubicados a Zona "Unifamiliar" cuya superficie total es de 3.892 m2, para cederlos al Ayuntamiento, como suelo de cesión no lucrativo, para destinarlos a Espacio Libre Público. Con ello se repara esta situación urbanística incorrecta de carencia de superficie.

Al tener los solares D-7 y D- 8 1.986 m2 y 1.906 m2 respectivamente, al transformarlos en Espacio Libre Público se aporta la superficie necesaria para tener la superficie inicialmente prevista en el Plan Parcial.

La superficie afectada representa un 14,72 % de carencia respecto a la superficie inicialmente prevista.

No existen más cambios dentro de lo tramitado en esta Modificación Puntual, por lo que se entiende que se puede simplificar la tramitación limitándola a los informes que se puedan requerir en torno a las dos zonas afectadas.

EXIGENCIAS DE LA LEY DEL SUELO PARA UN EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES:

Nos encontramos ante una Modificación puntual y muy sencilla, que no aumenta ni la edificabilidad residencial ni el número de habitantes del ámbito afectado, sino al contrario, ya que lo que hace precisamente es reducir la edificabilidad de la Zonificación "Unifamiliar" y el número de habitantes correspondiente a dos viviendas unifamiliares, lo que a su vez implica que los parámetros previstos de equipamientos y zonas verdes, aparcamientos etc., no han de ser incrementados.

Entendemos que nos encontramos ante una Modificación que se ha de regir por los criterios que se recogen en el Artículo 59.1 de la Ley del Suelo Balear:

Artículo 59
Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres o zonas verdes

1. La modificación de figuras del planeamiento urbanístico que tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres o de las zonas verdes considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales, debe garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación, con referencia al núcleo de asentamiento afectado.

2. El expediente de modificación de las figuras de planeamiento a que hace referencia el apartado 1 anterior, deberá someterse a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente solo puede ser aprobatoria si el dictamen del Consejo Consultivo es favorable. La falta de resolución expresa en plazo en el caso de las modificaciones reguladas en el apartado 1 anterior se entiende con carácter denegatorio.

Esta tramitación es exigible por cuanto nos encontramos en uno de los casos en los que es exigible:

3. La tramitación regulada en el apartado 2 anterior no se aplicará a las modificaciones mencionadas que sean incluidas en el procedimiento de revisión de un plan general, ni tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios mencionados que no alteren la funcionalidad, ni la superficie, ni la localización en el territorio.

Al alterarse la localización en el territorio, es exigible.

En cuanto a la Documentación requerida, es la siguiente:

4. Las propuestas de modificación reguladas en los apartados 1 y 3 anteriores deben justificar en la memoria pertinente y mediante la documentación gráfica que sea necesaria que se cumple lo establecido en este artículo.

Al reducirse el techo edificable para lograr precisamente mantener las reservas de Espacios Libres inicialmente previsto, no es necesario realizar incrementos de las reservas iniciales.

MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

OBJETIVOS:

El objetivo de este Expediente es subsanar un déficit de la superficie prevista en el Plan Parcial para Espacio Libre Público en la zona sur de la Urbanización, lo que es positivo en cuanto a que favorece los intereses públicos restableciendo los valores de superficie verde exigida. A su vez ello no lesiona intereses privados por cuanto la ubicación de esta nueva superficie de Espacio Libre Público permite tener un complemento de Zona Verde en las inmediaciones de otra de mayor tamaño dotada de dos zonas de aparcamiento y por tanto más accesible que la situada en la zona inferior de la urbanización. En principio los vecinos perimetrales afectados tienen una mejora al disponer de una zona verde no edificable en los linderos laterales o posteriores de sus parcelas, en lugar de dos edificaciones, con todas las consecuencias que ello conlleva.

Al haber una reducción de edificabilidad y número de habitantes no se ha de revisar ni aumentar las previsiones de parámetros exigibles para dotaciones o equipamientos exigibles.

A continuación se justifica que se garantiza el mantenimiento de la superficie (en este caso con ligero incremento de zona verde) y su funcionalidad. :

EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIES Y LINDEROS. PLANIMETRÍA:

En base a la Documentación del Plan parcial y mediciones sobre la cartografía mas actual, resulta haber una carencia de 3.713 m2:

SUPERFICIE EXIGIDA EN EL PLAN PARCIAL:	26.438 m2.
SUPERFICIE EXISTENTE EN LA ZONA ACTUAL:	22.715 m2
DÉFICIT DETECTADO:	3.723 m2

La imposibilidad de ampliar esta superficie de forma colindante al Espacio Libre afectado ha llevado a la propuesta de realizarlo en las inmediaciones de otro de los Espacios Libres de la Urbanización, aprovechando la cesión de dos parcelas lucrativas, que pasarían a ser Espacio Libre.

En concreto se trata de las parcelas D-7 y D-8 señaladas en los planos adjuntos. En el plano se grafía el perímetro de los solares que dejan de ser zona "Extensiva" para ser Espacio Libre Público. Se señala con el color verde idéntico al empleado como trama para los Espacios Libres Públicos.
Descripción de las parcelas afectadas, inicial y final:

El solar D-7 tiene 1.986 m2 y sus linderos son:

Frente a calle S'Ametller	41,19 m.
Lindero derecho con solar D-8,	49,64 m.
Lindero izquierdo con solar D-6	52,24 m.
Fondo con solar D-12,	36,87 m.

El solar D-8 tiene 1.906 m2 y sus linderos son:

Frente a calle S'Ametller	45,67 m.
Lindero derecho con solar D-9,	49,23 m.
Lindero izquierdo con solar D-8	49,64 m.
Fondo con solar D-11,	33,10 m.

El nuevo Espacio Libre Público resultante tendrá, por tanto, un total de 3.982 m2 y sus linderos son:

Frente a calle S'Ametller	86,86 m.
Lindero derecho con solar D-9,	49,23 m
Lindero izquierdo con solar D-6	52,24 m.

Fondo en línea continua de 69,98 m, que corresponden 36,87 m al solar D-12, y 33,10 m con solar D-11.

El ámbito delimitado y descrito queda sometido a las Normas y Ordenanzas aplicables a la zonificación "Espacio Libre Público".

Se señala en el Plano de Ordenación adjunto la ubicación del nuevo Espacio Libre Público. Se dispone de cartografía digital que se puede presentar para realizar las oportunas mediciones de comprobación.

En plano de detalle aparece el conjunto con sus linderos.

IDENTIDAD DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS DE LAS FINCAS AFECTADAS:

Al tratarse de una propuesta de Modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que supone una modificación del uso del suelo de dos parcelas, se incorpora la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según consta en el registro.

PROPIETARIO DE LAS PARCELAS D-7 y D-8: Se trata de D. Joaquín Estrades Berna, con DNI 41.255.778 B y domicilio en Calle S'Olivera 15. Urbanización Sa Coma. Bunyola.

OTRAS CONSIDERACIONES:

Normas reguladoras de los parámetros de uso y de edificación del suelo.

Las Normas reguladoras del nuevo Espacio Libre son las mismas que se determinaron en el Plan Parcial. No hay edificabilidad.

Evaluación económica de la actuación y justificación de su viabilidad económica.

La actuación estará sometida a los gastos de Escritura por cesión y complementarios que correrán a cargo de los promotores. La viabilidad económica queda justificada por cuanto no altera el global de previsión inicial de gastos de mantenimiento del Plan Parcial puesto que apenas aumenta en 269 el número de metros cuadrados de Espacio Libre actuales en relación al Plan Parcial inicial.

Presupuesto de las obras y servicios.

Las parcelas disponen de acometida eléctrica, alumbrado en el vial, etc, por lo que no es necesario presupuestar ni realizar obras de urbanización o dotación de servicios complementarias. No son necesarias obras de urbanización ni dotación de la zona verde en base a las conversaciones realizadas con el Ayuntamiento.

Plazo para comenzar y terminar la ejecución de las actuaciones

El plazo para la tramitación de la cesión contenida en este Expediente de Modificación de espacio Libre deberá iniciarse en el plazo máximo de un mes desde la Aprobación Definitiva. El plazo de finalización se estima en seis meses.

Justificación que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.

La creación de una zona de 3.982 m2 de Espacio Libre Público situada en las inmediaciones de otra ya existente no introducirá variaciones en la movilidad general habitual en el interior de la urbanización, por lo que se obvia realizar este estudio, ya que no se altera la sostenibilidad de la movilidad actual del Plan Parcial. El nuevo espacio libre tiene enfrente un paso peatonal que facilita su enlace con otras zonas del Polígono 1.

Informe ambiental:

Se trata de ubicar una zona verde en las inmediaciones de otra ya existente, por lo que no se introduce un uso ajeno en el perímetro afectado.
Además, al abandonar el uso de residencial, la actuación es favorable en todos los sentidos medioambientales.

Accesibilidad:

Los Espacios Libres de esta urbanización son zonas de expansión sin tratamientos específicos, por lo que no es necesario verificar medidas complementarias. En caso de que en su día el Ayuntamiento decida realizar en ellas dotaciones o equipamientos para esparcimiento o para otros usos anejos autorizables en Espacio Libre Público, deberá garantizar la accesibilidad universal a estas dotaciones públicas. Ello es fácil y cómodo si el acceso al Espacio Libre se produce por su lindero derecho, ya que así es posible crear un sendero descendente para transitar de forma transversal siguiendo una pendiente de un 2,5% - 3,5 %, hasta alcanzar la parte izquierda de la explanada situada en la zona posterior. El desnivel desde la calle en la zona izquierda a su vez favorece la posibilidad de ubicar una zona en gradas o en pendiente ajardinada orientada al Sur.

Justificación del emplazamiento donde situar el déficit de zona verde:

En los actuales Espacios Libres ejecutados en la Urbanización es imposible lograr ampliar la superficie existente dado que los linderos actuales son inalterables. Carecen de dotaciones adecuadas a juegos para niños y su superficie y perímetro son tan extensos que el control por parte de los padres que llevan niños es dificil. Son espacios de gran extensión y ejercen primordialmente una función de pulmón verde dentro de la urbanización, pero sin tratamientos específicos de utilización.

Las dos parcelas propuestas tienen una superficie controlable y adecuada a un posterior tratamiento como espacio con uso específico por tener las proporciones adecuadas para poder realizar equipamientos de juegos infantiles, pistas de petanca... u otros elementos lúdicos que no existen actualmente en la zona.

Esta parcela propuesta para destinarse a Espacio Libre dispone de una topografía sensiblemente llana, similar a la del Espacio libre situado en la zona Sur,, con una zona en ligera pendiente orientada a un buen asoleo.

Al ser un conjunto de dos solares perimetralmente acotados por zona residencial por tres lados, permiten que con un cerramiento frontal a la calle esta zona quede cerrada y vallada en horario nocturno, cosa que no ocurre en el resto de Espacios Libres de la Urbanización, lo que evitará situaciones de mal uso o gamberrismo.

Las dimensiones cumplen con los mínimos exigidos en el art. 4 del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978, ya que como zona de jardines o áreas peatonales superan los 1000 m2 y se puede inscribir un círculo de 30 metros. Como zona de juegos infantiles tienen superficie superior a 200 m2 y se puede inscribir un círculo de 12 metros.

Se cumplen las condiciones de ser espacios aptos para la siembra de especies vegetales y tener asoleamiento en relación a la edificación circundante, que son viviendas unifamiliares de dos plantas retranqueadas de linderos.

Con ello se facilita un espacio de perímetro adecuado para poder dotar a Sa Coma de un Espacio Libre con elementos de juego de uso infantil, donde los niños puedan estar jugando sin peligro en una zona de fácil control y mantenimiento.

ANEJO DE PLANOS:

-Plano a Escala 1:5000, topográfico, con señalización de las zonificaciones consideradas como Estado Actual y la nueva Zonificación propuesta para las parcelas D-7 y D-8.

-Plano a Escala 1:500 de la manzana D con señalamiento de los solares D-7 y D-8 con sus superficies y linderos.

-Plano Topográfico a Escala 1:200

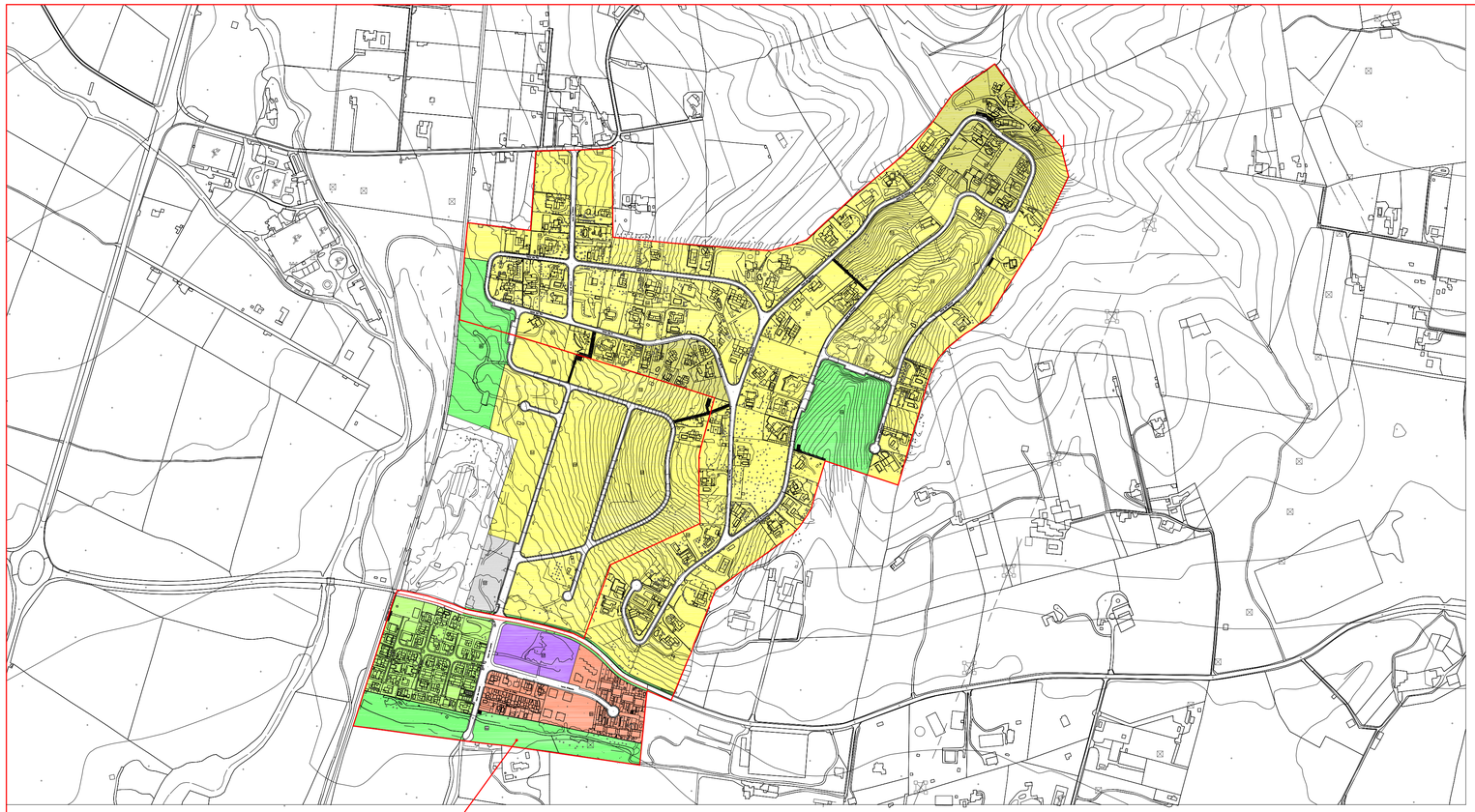
Palma de Mallorca a 27 de Octubre de 2014

Fdo:
Por la Junta de Compensación
Del Polígono 1 del Plan Parcial de
Sa Coma

D. Eduard Mas Bataller
Presidente del Consejo Rector

Fdo:
Los Arquitectos

Vicente Alcover Ripoll
Luis Moranta Jaume



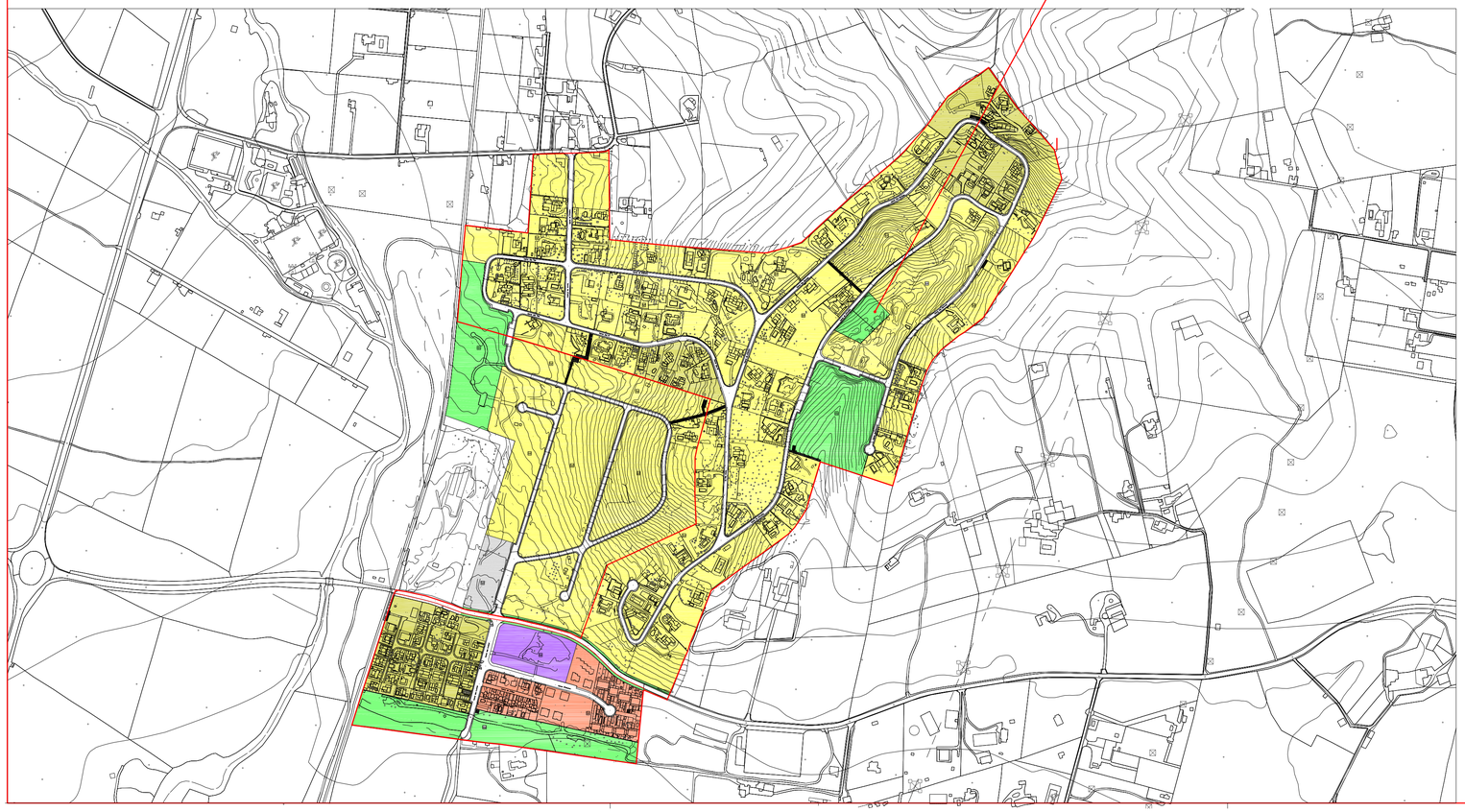
ESTADO ACTUAL

ZONA VERDE 22.715 M2

ZONA VERDE. SEGUN PLAN PARCIAL 26.438 M2

DÉFICIT DE ZONA VERDE 26.438 M2−22.715 M2= 3.723 M2

PARCELA D−7+PARCELA D−8 = 3.892 M2



Àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable

- Unifamiliar
- Plurifamiliar
- Plurifamiliar
- Disseny Controlat
- Equipament
- Espai Lliure Públic
- Límit del Sòl Urbà
- XX 1234 Qualificació / Superfície (m²)

EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE ZONA VERDE
POLIGONO 1. PLAN PARCIAL DE SA COMA. BUNYOLA

ART. 59 DE LA LEY 2/2014, DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO DE LA CAIB

PLANO Nº	ESTADO INICIAL Y PLANO MODIFICADO DE ZONIFICACIONES RELATIVO A ESPACIO LIBRE PUBLICO.	
EXP. 14−25	PROMOTOR	ARQUITECTOS
ESCALA 1:5000		
FECHA OCT−2014	POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	

VICENTE ALCOVER RIPOLL
LUIS MORANTA JAUME

ARQUITECTOS

PASEO MALLORCA 8. E 2.
07012 PALMA DE MALLORCA.
TLF:971722455 FAX:971713154
valcover@alcovermoranta.e.telefonica.net
lmoranta@alcovermoranta.e.telefonica.net

EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE ZONA VERDE
POLÍGONO 1. PLAN PARCIAL DE SA COMA. BUNYOLA

ART. 59 DE LA LEY 2/2014, DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO DE LA CAIB

PLANO Nº 02	PLANO DE LAS PARCELAS D-7 Y D-8

EXP. 14-25	PROMOTOR	ARQUITECTOS
ESCALA 1:500		
FECHA OCT-2014	POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	

VICENTE ALCOVER RIPOLL
LUIS MORANTA JAUME

ARQUITECTOS

PASEO MALLORCA 8. E 2.
07012 PALMA DE MALLORCA.
TLF:971722455 FAX:971713154
valcover@alcovermoranta.e.telefonica.net
lmoranta@alcovermoranta.e.telefonica.net