

AJUNTAMENT DE PORRERES



**MODIFICACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT I
ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA**

**ANNEX A L'APROVACIÓ AMB EXPOSICIÓ
PÚBLICA DE L'ESMENA DE DEFICIÈNCIES
(18/12/17)**

DOCUMENT RESPOSTA AL·LEGACIONS



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial S.L.

Setembre 2020

ÍNDIX

Número de control	Situació	Interessada / Interessat
1	AA 13	Bartolomé Bauzà Riera
2	UA 2-1	Bartolomé Vidal Soler
3	UA 4	Maria Sorell Jaume
4	UA 2-1	Rosa Mora Cerdà
5	UA 2-1	Jaume Vidal Grimalt
6	UA 2-1	Bernat Miquel Vidal Frau
7	UA 2-1	Bartolomé Vidal Soler
8	AA 01	Jaume Binimelis Roig / Bartomeu Binimelis Gornals
9	UA 2-1	Miguel Julià Paniza
10	Parcel·la 07043A0060052	Micaela Gomila Oliver
11	AA 02, AA 12	Francisco Barceló Bennassar
12	UA 07	Guillermo Ballester Julià
13	UA 18	Maria Dolores Bertard Juan
14	UA 2-1	Andreu Julià Paniza

NÚM. DE REGISTRE	1006	DATA DE REGISTRE	26/04/2019	NÚM. DE CONTROL	1
------------------	-------------	------------------	-------------------	-----------------	----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Bartolomé Bauzá Riera	ELP AA-13	Porres	SU-04

OBJECTE

Compromís de cedir l'àrea de l'Espai Lliure Públic AA-13 proposat per la "Modificació i adaptació de les normes subsidiàries al Pla Territorial de Mallorca (PTM), Annex a l'aprovació amb exposició pública de l'esmena de deficiències (18/12/17), plànol Annex-3 dins de la parcel·la de la seva propietat, **sempre que** s'aprovi la "Modificació i adaptació de les normes subsidiàries al PTM, Annex a l'aprovació amb exposició pública de l'esmena de deficiències (18/12/17), i una vegada aprovades aquests definitivament es faci la posterior firma de Conveni Urbanístic amb el consistori per fer efectiva dita cessió i que es consistori pugui executar dit ELP sense cap càrrega pel propietari, pels seus descendents o hereus.

INFORME

S'enten que el document lliurat és més un comunicat que una al·legació. Per conseqüència no procedeix estimar o desestimar, atès que no hi consta cap sol·licitud expressa.

No obstant, costa que ja s'ha signat un conveni simplificat sobre aquest àmbit i que l'ajuntament està disposat a signar un conveni urbanístic més detallat signat per ambdues parts, administració i interessat.

PROPOSTA

No procedeix

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1239	DATA DE REGISTRE	27/05/2019	NÚM. DE CONTROL	2
------------------	-------------	------------------	-------------------	-----------------	----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Bartolome Vidal Soler	UA 2-1	Porreres	SU-02

OBJECTE

L'interessat és titular de la parcel·la urbana que es situa al carrer Santa Creu, núm. 32, part de la qual s'inclou a la UA 2-1. L'Annex de la modificació de les NS sotmés a informació pública crea a l'àmbit de la UA, i dins de la propietat indicada, **una franja d'uns 5 metres d'ample que qualifica com Via per Vianants i connecta el carrer Santa Creu amb l'ELP ja existent que linda amb el carrer Prevere Agustí Font.**

L'interessat entén que aquesta part de la previsió de la franja de 5 metres que discorre per la propietat citada manca absolutament de sentit i finalitat, tot causant perjudicis de gran transcendència a la indicada propietat i al negoci instal·lat en la mateixa, sense que els citats perjudicis quedin compensats o justificats.

S'entén que dita via per vianants té la finalitat de proporcionar accés a la zona verda major del carrer Prevere Agustí Font, el que constitueix una previsió sense sentit ja que topogràficament existeix una important diferència de cota d'uns 5 metres que fa físicament inviables o injustificadament costosa la pretensió de connectar els indicats espais. També s'exposa que no queda justificada ni explicada la raó de la suposada necessitat de la via per vianants.

Així mateix, l'interessat al·lega que la franja prevista perjudica greument al negoci instal·lat en la parcel·la ja que es preveu sobre l'actual espai destinat a aparcament i maniobra el qual deixaria de comptar amb els metres mínims que permeten el funcionament de l'equipament comercial existent.

A més, interpreta que l'execució de dita via té com a finalitat beneficiar amb un accés de darrera públic a les dues parcel·les següents d'aquesta UA, fet innecessari al col·lidir amb un carrer en la part davantera.

Es demana que havent presentat aquest escrit, es tinguin per formulades les precedents alegacions a l'Annex a l'aprovació amb exposició pública d'esmena de deficiències (18/12/17) de la modificació de les NNSS i adaptació al PTM, s'estimin i s'incorpori el seu contingut a l'annex en la seva aprovació provisional en els termes que resulten de lo exposat.

INFORME

1. Eliminar la Via per Vianants per impossibilitat tècnica.
2. Modificar la qualificació creant en aquest espai una zona intensiva (I) amb una profunditat edificable de 16 metres i la resta de sòl, fins al límit de la UA com a zona intensiva (no edificable).

PROPOSTA

Estimar

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1276	DATA DE REGISTRE	30/05/19	NÚM. DE CONTROL	3
------------------	------	------------------	----------	-----------------	---

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Maria Sorell Jaume	UA-4	Porreres	SU-06

OBJECTE

Es demana la revisió del límit d'actuació de la UA-4 a l'unió del carrer Pou de la Dama amb la Ronda Porrera al costat sud amb una forma irregular i una profunditat de 3,20 metres i que es revisi el percentatge de cessió que està exposat al punt 1 i 2:

1. El límit d'actuació de la UA-4 en la unió de la continuació prevista del carrer Pou de la dama fins la Ronda Porrera, que preveu en el costat sud d'aquesta prolongació una zona edificable amb qualificació de Zona Intensiva I. La profunditat d'aquesta zona és de 3,20 metres i amb una forma irregular que dificulta la seva futura construcció. Vista aquesta profunditat i la seva geometria, **es proposa que el límit de la UA-4 en aquesta zona sigui el límit del carrer, prolongació del carrer Pou de la Dama, i aquesta zona edificable de 3,20 metres quedi incorporada a la qualificació de la resta del solar ja que és del mateix propietari.**
2. En la memòria d'aquesta Modificació i Adaptació de les NS al PTM es preveu per aquesta UA-4 una cessió del 11% (pàg. 28 de la memòria). Vista la realitat de Porreres, un poble d'interior, lluny de la presió urbanística de la costa i de la zona d'influència de Palma, **es proposa reduir la cessió de l'11% al 5% per possibilitar la possible execució d'aquesta UA.**

INFORME

1. S'accepta la proposta de que el límit de la UA-4 en la zona detallada sigui el límit del carrer i que la zona edificable de 3,20 metres quedi incorporada a la qualificació de la resta del solar.
2. S'ha revist l'estudi de viabilitat econòmica de les actuacions, refent-se els càlculs. Es demostra que la UA és viable amb una cessió de l'11%. En concret presenta uns beneficis d'un 21,3% (en la memòria que va anar a exposició pública ho era en un 21,1%).

PROPOSTA

Estimar punt 1
Desestimar punt 2

Palma, agost 2020
Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1284	DATA DE REGISTRE	30/05/19	NÚM. DE CONTROL	4
------------------	------	------------------	----------	-----------------	---

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Rosa Mora Cerdà	UA 2-1	Porreres	SU-03

OBJECTE

Propietària de la parcel·la catastral 2145955ED0714S exposa que la parcel·la es troba envoltada de construccions fetes fa més de 30 anys, per tant considera que ja és una parcel·la urbana. **Per això demana que dita parcel·la sigui treta de la UA 2-1.**

INFORME

S'ha modificat l'extensió de la UA 2-1 i la parcel·la en qüestió es veu afectada en menor mesura.

PROPOSTA

Estimar parcialment.

Palma, agost 2020
Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1301	DATA DE REGISTRE	03/06/2019	NÚM. DE CONTROL	5
------------------	-------------	------------------	-------------------	-----------------	----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Jaume Vidal Grimalt	UA 2-1	Porreres	SU-03

OBJECTE

L'interessat exposa que es realitza una delimitació incorrecta de la UA 2-1 incloent dins el seu àmbit part de les parcel·les que d'acord amb la delimitació de les NS no formen part d'aquesta Unitat de Sòl Urbanitzable, sinó que son sòl Urbà.

Així, **se sol·licita que es procedeixi a la rectificació de l'error detectat en la delimitació de l'UA 2-1, de tal forma que les parcel·les indicades en els plànols als que es fa referència es classifiquin com a Sòl Urbà, d'acord amb el plànol general d'ordenació de les NS de Porreres, i no com a part de l'UA 2-1 de la que no formen part.**

INFORME

S'ha revisat la delimitació de la UA 2-1.

PROPOSTA

Estimar

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1313	DATA DE REGISTRE	04/06/19	NÚM. DE CONTROL	6
------------------	-------------	------------------	-----------------	-----------------	----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Bernat Miquel Vidal Frau	UA 2-1	Porreres	SU-03

OBJECTE

L'interessat exposa que es realitza una delimitació incorrecta de la UA 2-1 incloent dins el seu àmbit part de les parcel·les que d'acord amb la delimitació de les NS no formen part d'aquesta Unitat de Sòl Urbanitzable, sinó que son sòl Urbà.

Així, **se sol·licita que es procedeixi a la rectificació de l'error detectat en la delimitació de l'UA 2-1, de tal forma que les parcel·les indicades en els plànols als que es fa referència es classifiquin com a Sòl Urbà, d'acord amb el plànol general d'ordenació de les NS de Porreres, i no com a part de l'UA 2-1 de la que no formen part.**

INFORME

S'ha revisat la delimitació de la UA 2-1.

PROPOSTA

Estimar

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1314	DATA DE REGISTRE	04/06/19	NÚM. DE CONTROL	7
------------------	------	------------------	----------	-----------------	---

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Bartolomé Vidal Soler	UA 2-1	Porreres	SU-03

OBJECTE

L'interessat exposa que es realitza una delimitació incorrecta de la UA 2-1 incloent dins el seu àmbit part de les parcel·les que d'acord amb la delimitació de les NS no formen part d'aquesta Unitat de Sòl Urbanitzable, sinó que son sòl Urbà.

Així, **se sol·licita que es procedeixi a la rectificació de l'error detectat en la delimitació de l'UA 2-1, de tal forma que les parcel·les indicades en els plànols als que es fa referència es classifiquin com a Sòl Urbà, d'acord amb el plànol general d'ordenació de les NS de Porreres, i no com a part de l'UA 2-1 de la que no formen part.**

INFORME

S'ha revisat la delimitació de la UA 2-1.

PROPOSTA

Estimar

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1439	DATA DE REGISTRE	18/06/19	NÚM. DE CONTROL	8
------------------	------	------------------	----------	-----------------	---

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Jaume Binimelis Roig Bartomeu Binimelis Gornals	AA-01	Porres	SU-02

OBJECTE

Els interessants, propietaris de les parcel·les situades al carrer Santa Creu s/n, Polígon 2, en concret les parcel·les 355, 301 i 352, exposen que degut a que la parcel·la 352 en la seva totalitat i les parcel·les 355 i 301 de forma parcials, han estat incloses en l'actuació aïllada AA-01.

Aquests exposen que aquesta previsió va en tot cas en detriment dels interessos d'aquesta part, ja que a diferència d'altres propietaris afectats per aquestes modificacions, al no constar les parcel·les esmentades dins una UA, una de les conseqüències directes que es desprèn és que la firmant no tindrà possibilitat de poder adquirir un aprofitament urbanístic tal com el de la resta de propietaris incloses dins les altres unitats d'actuació previstes en les modificacions de les NS.

D'altra banda, l'estudi econòmic financer i el programa d'actuacions que inclou l'Annex contempla que l'Ajuntament de Porreres preveu que per al cas de les actuacions aïllades per a la consecució de vials i espais lliures públics en l'àmbit AA-01, el cost d'adquisició en cas d'eventual expropiació sigui de 4 euros per metre quadrat. Aquesta part manifesta el seu desacord i exposa que les parcel·les 355 i 352 compten des de fa molts d'anys amb dos pous d'aigua que romanen avui en dia operatius, construcció que en qualsevol dels casos, i amb conjunció amb els arbres fruitals que resten a la parcel·la 352, dels quals aquesta part se'n abasteix, no poden ser passats per alt a l'hora de valorar el sòl i fitxar el preu d'adquisició d'aquests terrenys.

Així mateix assenyalen que també es valori la localització de les parcel·les, les quals es troben situades a pocs metres del centre municipal, adjuntant els articles 43 i 36 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text redós de la Llei del Sol i Rehabilitació Urbana, des d'on es demana una revisió del cos d'adquisició en cas d'expropiació. Demanant que es tinguin en compte tant els drets que se'n pretenguessin expropiar, com els béns existents en les parcel·les susceptibles d'expropiació.

Assenyalen també que l'Ajuntament ha delimitat la zona d'equipaments inclosa a l'AA-01 de manera que rabassa la partió de la parcel·la 301, a banda de tota la parcel·la 352. Els interessants recorden que a la parcel·la 301 s'hi troba l'habitatge familiar del firmant, i exposa que la intimitat familiar pot veure's greument perjudicada. D'aquesta manera, la solució passaria per respectar les divisions de les parcel·les 301 i 352 a l'hora de delimitar la zona d'equipaments.

D'acord amb lo exposat es sol·licita que:

- 1. Es procedeixi a realitzar una nova valoració del cost d'adquisició.**
- 2. Que es delimiti la zona d'equipaments esportius tal com es delimita al plànol adjunt.**

INFORME

1. S'ha revisat el cost d'expropiació, el qual passa a ser de 4€/m² a 6,18€/m², tal i com es justifica a l'Annex I adjunt al document de memòria justificativa.
2. Acceptat i modificat als plànols d'acord amb la divisió de les parcel·les 301 i 352. S'ha redefinit l'àmbit de la AA-01 i ara respecta les divisions de les esmentades parcel·les.

PROPOSTA

Estimar

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1463	DATA DE REGISTRE	20/06/19	NÚM. DE CONTROL	9
------------------	------	------------------	----------	-----------------	---

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Miguel Juliá Paniza	UA 2-1	Porreres	SU-03

OBJECTE

L'interessat, propietari de tres parcel·les afectades per la UA-02-1, presenta diverses al·legacions conseqüència de que les parcel·les (07043A00200266, 07043A00200302 i 07043A00200303) es veuen incloses dins l'àmbit de la unitat d'actuació.

1. Falta de justificació de l'ampliació de l'àmbit de la UA-02-1 inclosa a l'annex.
2. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà. Sòl urbà consolidat I.
3. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà. Sòl urbà consolidat II.
4. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà. Sòl urbà consolidat III. Adequació a la Llei del Sòl Balear.
5. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà. Sòl urbà consolidat IV. Adequació al Pla Territorial de Mallorca.
6. Criteris inapropiats de tipologia dels habitatges resultants d'una ordenació inadequada.
7. Incorreccions en la determinació de l'aprofitament urbanístic.
8. Proporció d'espais lliures desmesurada.
9. Falta d'informació respecte al tipus d'Actuació de Transformació Urbanística.
10. Incumpliment dels criteris de qualificació del sistema dotacional d'Espais Lliures.
11. Criteris de valoració econòmica diferents als de la resta del document.
12. Incumpliment dels criteris per a la delimitació d'una Unitat d'Actuació.
13. Incumpliment dels criteris de valoració del Reglament de valoracions.
14. Incumpliment dels criteris de valoració per a la viabilitat de l'actuació.
15. Justificació de la inviabilitat de la Unitat d'Actuació.

Es sol·licita que es tinguin per presentades en temps i forma les presents al·legacions i previ el seu estudi siguin estimades, corregint i modificant la proposta municipal, **en especial que es reclassifiquin els terrenys a sòl urbà directe**, al estar suficientment justificada la situació jurídic-urbanística dels mateixos.

INFORME

D'acord amb les al·legacions esmentades, s'ha modificat l'àmbit de la UA-2-1, excloent parcialment la superfície de les parcel·les del seu àmbit que passen a estar classificades com a sòl urbà amb la qualificació de zona extensiva II (EXT-II). La superfície restant de les parcel·les queden afectades per l'àmbit de transformació urbanística corresponent a l'àmbit de l'actuació UA-2-1.

Es considera que ni en la proposta presentada, i que va ser objecte d'exposició pública, ni en la present proposta hi ha hagut arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà. La ordenació de la UA-2-1 no correspon únicament a àmbit afectat, sinó que respon també al conjunt d'actuacions que proposen les NNSS. S'ha cercat en tot moment millorar la distribució del espais, tant lliures públics, com els destinats a equipaments, de la mateixa manera que s'ha cercat en tot moment la viabilitat de les actuacions.

S'ha revisat l'apartat de l'estudi de viabilitat econòmica a la memòria, complint en tot moment amb el que estableix el reglament de valoracions. En quant als criteris de valoració econòmica del cost d'urbanització dels ELP, que difereixen als de la resta de documents, tal i com s'exposa a la present memòria justificativa, s'ha introduït una nova valoració atès que es preveu que la zona ajardinada sigui no pavimentada, fet que permet reduir costos.

Pel que fa a la proporció d'ELP dins l'àmbit de l'actuació, la magnitud d'aquests respon a la necessitat de donar compliment als requeriments de Sistemes Generals d'espais lliures exigit pel reglament de la Llei 2/2014. A aquest efectes, i a d'acord amb la legislació vigent aquest sistema general inscrit en la unitat d'actuació només suposen, per als propietaris, la cessió del sòl corresponent, i no el deure d'urbanització. Així mateix, s'han reordenat i modificat els límits de les Unitats d'actuació 2-1, 2-18, i 2-2, per tal de distribuir equitativament la cessió d'EL entre les tres unitats.

PROPOSTA

Estimar parcialment

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1481	DATA DE REGISTRE	20/06/19	NÚM. DE CONTROL	10
------------------	------	------------------	----------	-----------------	----

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Micaela Gomila Oliver		Porres	

OBJECTE

L'interessada és propietària d'una parcel·la que previament a la modificació de les normes i l'adaptació al Pla Territorial Insular (PTI) comptava amb una gran part de la seva superfície classificada com a sòl urbà, amb la qualificació d'extensiva II, amb aproximadament una façana de 13ml per una fondària d'uns 35ml. Però amb la modificació i l'adaptació al PTI s'ha reduït a 6ml de façana, quedant així inedificable tècnicament, al no disposar de façana mínima, ni tampoc tècnicament habitable.

Així, es demana que es rectifiqui aquesta anomalia arbitrària i injusta, degut a la reconeguda pèrdua patrimonial i de drets.

INFORME

No està afectada pels canvis de l'annex i per tant no procedeix l'al·legació.

PROPOSTA

Desestimar

Palma, agost 2020
Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1490	DATA DE REGISTRE	21/06/2019	NÚM. DE CONTROL	11
------------------	-------------	------------------	-------------------	-----------------	-----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Francisco Barceló Bennassar	AA-02 i AA-12	Porrones	SU-06

OBJECTE

L'interessant presenta un seguit d'al·legacions:

- 1. Falta motivació del cost d'adquisició terrenys**
- 2. Classificació jurídica del sòl AA-12 i AA-02**
- 3. Delimitació de les unitats d'actuació**

En funció de l'exposat sol·licita que es tinguin per realitzades les al·legacions i que es tinguin en consideració per a la realització d'una major valoració ajustada als seus drets i interessos inherents a la propietat.

INFORME

1. S'ha revisat el cost d'adquisició del sòl per sistema d'expropiació, d'acord amb el que estableix el reglament de valoracions, el qual passa a ser de 4€/m² a 6,18€/m², tal i com es justifica a l'Annex I adjunt al document de memòria justificativa.
2. A banda de les AA-12 i AA-02, aquest àmbit també compta amb la AA-09. Cal tenir en compte que la valoració del sòl no és realitza en funció de si els terrenys estan fins o fora de la línia de sòl urbà, sinó si es troben en situació de sòl rural o en situació de sol urbanitzat, d'això en depen la seva consolidació, la seva inclusió en la trama urbana i també de si compta amb tots els seveis.
3. La delimitació de les unitats d'actuació i de les actuacions aïllades es realitza d'acord amb la naturalesa i el propòsit de les actuacions que es pretenen dur a terme, així com amb l'objectiu d'assegurar la seva viabilitat econòmica i la seva facilitat de gestió, que permeti el seu futur desenvolupament.

PROPOSTA

Estimar 1
Desestimar punts 2 i 3

Palma, agost 2020
Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1491	DATA DE REGISTRE	21/06/2019	NÚM. DE CONTROL	12
------------------	------	------------------	------------	-----------------	----

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Guillermo Ballester Juliá	UA-07	Porreres	SU-04 SU-05

OBJECTE

L'interessat, propietari d'una parcel·la afectada per la UA-07 declara no estar d'acord amb la proposta presentada i en les afeccions sobre la parcel·la, per això presenta les següents al·legacions:

1. Falta de justificació, descripció inexacte i incompleta de les modificacions de la UA-7 inclosa a l'annex
2. Falta de justificació i descripció del canvi d'ús i domini de l'equipament de la UA-7.
3. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà directe
4. Criteris inapropiats d'ordenació de l'il·leta
5. Criteris inapropiats de tipologia dels habitatges resultants d'una ordenació inadequada
6. Documentació plagada d'incorreccions i errors
7. Documentació de lectura complexa i contradictòria
8. Incorreccions en la determinació de l'aprofitament urbanístic
9. Falta de justificació de l'equipament recreatiu de cessió
10. Proporció d'espais lliures desmesurada
11. Falta d'informació respecte al tipus d'Actuació de Transformació Urbanística
12. Incompliment dels criteris de qualificació del sistema dotacional d'Espais Lliures
13. Incompliment dels criteris de qualificació dels sistema dotacional d'equipaments
14. Criteris de valoració econòmica diferents als de la resta del document
15. Falta de comunicació respecte a les alegacions presentades en el període d'exposició pública de l'acord de dia 18/12/2017
16. Incompliment dels criteris per a la delimitació d'una Unitat d'Actuació i inviabilitat de l'actuació.
17. Incompliment dels criteris de valoració del Reglament de valoracions
18. Incompliment dels criteris de valoració per a la viabilitat de l'actuació
19. Justificació de la inviabilitat de l'Unitat d'Actuació.

Per tot això, es sol·licita:

Què es tinguin per presentades en temps i forma les presents al·legacions i previ el seu estudi siguin estimades, corregint i modificant la proposta municipal.

Es retorni als terrenys la seva classificació com a sòl urbà directe al estar suficientment justificada la situació jurídic-urbanística dels mateixos.

INFORME

S'ha revisat la delimitació i ordenació dels terrenys que conformaven la UA-07. D'acord a aquesta revisió la UA-07 s'ha dividit entre UA-07-1 i UA-07-2. La divisió respon a la dotació d'una major viabilitat d'execució.

S'ha esmenat l'errada a partir de la qual una part de la parcel·la 59 quedava exclosa de l'àmbit de la UA-07. Ara forma part de la UA-07-1.

Pel que fa a la reordenació de les dues UA-07, s'ha decidit repartir la qualificació d'espai lliure públic entre la UA-07-1 i UA-07-2, dotant així la UA-07-1, el propietari de la qual presenta aquesta al·legació de sòl lucratiu. Així mateix, es canvia una part del traçat del nou vial, el qual passa a connectar també entre els carrers Passaratz i la ronda. Conseqüència de la reordenació de la qualificació d'espai lliure públic, la UA-07-2 obté també aquesta qualificació i disminueix la quantitat d'espai destinada a sòl lucratiu.

S'ha revisat també la valoració per a la viabilitat de l'actuació.

PROPOSTA

Estimar parcialment.

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1492	DATA DE REGISTRE	21/06/2019	NÚM. DE CONTROL	13
------------------	------	------------------	------------	-----------------	----

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Maria Dolores Bertard Juan	UA-18	Porreres	SU-03 SU-02

OBJECTE

L'interessada, com a propietària d'una parcel·la afectada per la UA-18, exposa no estar d'acord amb la proposta presentada i en conseqüència realitza les següents al·legacions:

- **Falta de justificació, de la ampliació de l'àmbit de la UA-18 inclosa a l'annex.**
- **Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà.**
- **Criteris inapropiats de tipologia dels habitatges resultants d'una ordenació inadequada.**
- **Incorreccions en la determinació de l'aprofitament urbanístic.**
- **Proporció d'espais lliures desmesurada.**
- **Falta d'informació respecte al tipus d'Actuació de Transformació Urbanística.**
- **Incompliment dels criteris de qualificació del sistema dotacional d'Espais Lliures.**
- **Criteris de valoració econòmica diferents als de la resta del document.**
- **Incompliment dels criteris per a la delimitació d'una Unitat d'Actuació.**
- **Incompliment dels criteris de valoració del Reglament de valoracions.**
- **Incompliment dels criteris de valoració per la viabilitat de l'actuació.**
- **Justificació de la inviabilitat de la Unitat d'Actuació**

Així, sol·licita que les al·legacions, previ el seu estudi, siguin estimades.

INFORME

S'ha reordenat l'àmbit de la UA-18 en consonància amb les UA del costat (2-1 i 2-2) equilibrant l'aprofitament i també la càrrega de cessió de sòl destinat a sistema general d'espais lliures.

Es considera que ni en la proposta presentada, i que va ser objecte d'exposició pública, ni en la present proposta hi ha hagut arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà. La ordenació de la UA-2-1 no correspon únicament a àmbit afectat, sinó que respon també al conjunt d'actuacions que proposen les NNSS. S'ha cercat en tot moment millorar la distribució del espai, tant lliures públics, com els destinats a equipaments, de la mateixa manera que s'ha cercat en tot moment la viabilitat de les actuacions.

S'ha revisat l'apartat de l'estudi de viabilitat econòmica a la memòria, complint en tot moment amb el que estableix el reglament de valoracions. En quant als criteris de valoració econòmica del cost d'urbanització dels ELP, que difereixen als de la resta de documents, tal i com s'exposa a la present memòria justificativa, s'ha introduït una nova valoració atès que es preveu que la zona ajardinada sigui no pavimentada, fet que permet reduir costos.

Pel que fa a la proporció d'ELP dins l'àmbit de l'actuació, la magnitud d'aquests respon a la necessitat de donar compliment als requeriments de Sistemes Generals d'espais lliures exigint pel reglament de la Llei 2/2014. A aquest efecte, i a d'acord amb la legislació vigent aquestes sistemes generals inscrits en la unitat d'actuació només suposen, per als propietaris, la cessió del sòl corresponent, i no el deure d'urbanització. Així mateix, s'han reordenat i modificat els límits de les Unitats d'actuació 2-1, 2-18, i 2-2, per tal de distribuir equitativament la cessió d'EL entre les tres unitats.

PROPOSTA

Desestimat

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta

NÚM. DE REGISTRE	1493	DATA DE REGISTRE	21/06/2019	NÚM. DE CONTROL	14
------------------	-------------	------------------	-------------------	-----------------	-----------

INTERESSAT	SITUACIÓ	NUCLI	PLÀNOL
Andreu Juliá Paniza	UA-02.1	Porreres	SU-02 SU-03

OBJECTE

L'interessat, com a propietari d'una parcel·la afectada per la UA-02.1, exposa no estar d'acord amb la proposta presentada i en conseqüència realitza les següents al·legacions:

1. Falta de justificació, de la ampliació de l'àmbit de la UA-02.1 inclosa a l'annex.
2. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà (sòl urbà consolidat I). Es considera que la seva ampliació, qualificant la superfície augmentada com a SG d'ELP, s'ha dut a terme sense cap criteri.
3. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà (sòl urbà consolidat II). S'argumenta que no es pot considerar que les parcel·les no tinguin serveis per a ser sòl urbà perquè "en la proposta de MP de les NS es fan continues referències al règim jurídic de les parcel·les afectades com a sòl urbà consolidat".
4. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà (sòl urbà consolidat III). Adequació a la Llei del sòl Balear. Es considera que s'han aportat plànols de serveis que demostren el compliment dels articles 19 i 22 de la LUIB.
5. Arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà (sòl urbà consolidat IV). Adequació al PTM. S'al·lega que les parcel·les afectades, d'acord amb la norma 11 i 12 del PTM i l'article 129 de la proposta de normes, compleixen la condició de tenir la urbanització consolidada tot i acceptar que "seria necessària una simple dotació de serveis bàsics a les parcel·les".
6. Criteris inapropiats de tipologia dels habitatges resultants d'una ordenació inadequada.
7. Incorreccions en la determinació de l'aprofitament urbanístic.
8. Proporció d'espais lliures desmesurada.
9. Falta d'informació respecte al tipus d'Actuació de Transformació Urbanística.
10. Incompliment dels criteris de qualificació del sistema dotacional d'Espais Lliures.
11. Criteris de valoració econòmica diferents als de la resta del document.
12. Incompliment dels criteris per a la delimitació d'una Unitat d'Actuació.
13. Incompliment dels criteris de valoració del Reglament de valoracions.
14. Incompliment dels criteris de valoració per la viabilitat de l'actuació.
15. Justificació de la inviabilitat de la Unitat d'Actuació

Així sol·licita que les al·legacions previ el seu estudi siguin estimades.

INFORME

D'acord amb les al·legacions esmentades, s'ha modificat l'àmbit de la UA-2-1, excloent parcialment la superfície de les parcel·les del seu àmbit que passen a estar classificades com a sòl urbà amb la qualificació de zona extensiva II (EXT-II). La superfície restant de les parcel·les queden afectades per l'àmbit de transformació urbanística corresponent a l'àmbit de l'actuació UA-2-1.

Es considera que ni en la proposta presentada, i que va ser objecte d'exposició pública, ni en la present proposta hi ha hagut arbitrarietat en la delimitació del sòl urbà. La ordenació de la UA-2-1 no correspon únicament a àmbit afectat, sinó que respon també al conjunt d'actuacions que proposen les NNSS. S'ha cercat en tot moment millorar la distribució del espai, tant lliures públics, com els destinats a equipaments, de la mateixa manera que s'ha cercat en tot moment la viabilitat de les actuacions.

S'ha revisat l'apartat de l'estudi de viabilitat econòmica a la memòria, complint en tot moment amb el que estableix el reglament de valoracions. En quant als criteris de valoració econòmica del cost d'urbanització dels ELP, que difereixen als de la resta de documents, tal i com s'exposa a la present memòria justificativa, s'ha introduït una nova valoració atès que es preveu que la zona ajardinada sigui no pavimentada, fet que permet reduir costos.

Pel que fa a la proporció d'ELP dins l'àmbit de l'actuació, la magnitud d'aquests respon a la necessitat de donar compliment als requeriments de Sistemes Generals d'espais lliures exigit pel reglament de la Llei 2/2014. A aquest efecte, i a d'acord amb la legislació vigent aquest sistema general inscrit en la unitat d'actuació només suposen, per als propietaris, la cessió del sòl corresponent, i no el deure d'urbanització. Així mateix, s'han reordenat i modificat els límits de les Unitats d'actuació 2-1, 2-18, i 2-2, per tal de distribuir equitativament la cessió d'EL entre les tres unitats.

PROPOSTA

Estimar parcialment.

Palma, agost 2020

Les redactores:

Margalida Mestre
Geògrafa

Aina Soler
Arquitecta