PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE ELEVA A LA CORPORACIÓN PLENARIA

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALVIÀ EN RELACIÓN CON LA NUEVA REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO RURAL DE SON FONT.

El artículo 9.16 del PGOU de Calviá regula el tratamiento específico del núcleo rural de Son Font por lo que se refiere a las determinaciones urbanísticas aplicables a dicha zona, de tal manera que dicho precepto contiene la siguiente redacción:

"Art. 9.16 Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés
Son áreas de asentamiento en paisaje de interés en el término municipal de Calviá las áreas de Calviá y Es Capdellà como AAPI en suelo urbano y el nucleo de Son Font como AAPI en suelo rústico.
Para la ordenación de estas áreas, a parte de lo establecido en estas normas urbanísticas, se estará en lo dispuesto en la LEN, la LECO y el Capítulo II del Título III del Plan Territorial de Mallorca.
La parcelación de Son Font, incluida en el ámbito de la Serra de Tramuntana, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1991, de Espacios Naturales (LEN) constituye un Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), de los regulados en el articulo 5 de la citada ley.
En el pleno municipal del 14 de agosto de 1974 se acordó autorizar la ordenación de la Finca de Son Pont en parcelas de regadío para su explotación como huertos familiares y posteriormente el día 28 de abril de 1987, una vez cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio del Govern Balear procedió a la autorización de una serie de viviendas en las parcelas que resultaban de la referida parcelación.
Los parámetros de las nuevas construcciones, que fueron autorizados en los referidos expedientes, se ajustarán a los que a continuación se señalan:

- *En cada parcela podrá construirse una sola vivienda, no permitiéndose nuevas viviendas en parcelas segregadas después del 15 de noviembre de 1991.*
- *La edificabilidad máxima será de 0,067 m2 de techo/m2 de suelo, de manera que a uso de de vivienda se destinará como máximo un techo de 250 m2, y el resto, en su caso a instalaciones auxiliares.*
- *La edificación se separará como mínimo cinco (5) metros de los linderos.*
- *La ocupación máxima será del 4%, referida exclusivamente a la envolvente de la edificación destinada a uso de vivienda, sin que en tal porcentaje se incluya la de los elementos definidos en el artículo 4.11 de estas normas.*
- *La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y 6,5 metros de altura máxima.*
- *Para las condiciones de edificación no especificadas, se estará a lo dispuesto en el resto de disposiciones del Plan.*

En aquello no regulado específicamente en este punto se estará en lo dispuesto en las normas 25, 26 y 27 y en el capítulo II del Plan Territorial de Mallorca en referencia a los núcleos rurales".

La propuesta de modificación puntual del artículo 9.16, Núcleo Rural de Son Font, del PGOU de Calviá según se desprende del informe justificativo y la propuesta de modificación de la nueva redacción del artículo 9.16 del PGOU de Calviá realizada por el Director General de de Urbanismo, Jaume Carbonero Malberti, de fechas 8 y 9 de marzo de 2017 tiene por finalidad clarificar las condiciones de cumplimiento de las normas 25, 26 y 27 así como lo regulado en el Capítulo II del Plan Territorial de Mallorca por lo que se refiere a los núcleos rurales, incluyendo pues en la nueva redacción del artículo 9.16 del PGOU de Calviá la obligatoriedad de redactar un Plan Especial con el que llevar a cabo la ordenación de dicho núcleo rural de Son Font, tal y como exige la norma 25.4 del Plan Territorial de Mallorca, que reza el siguiente tenor literal: " *La regulación concreta de los núcleos rurales se realizará mediante planes especiales que serán aprobados definitivamente por el Consell Insular de Mallorca. La redacción de estos planes será responsabilidad de la comunidad de propietarios que necesariamente se deberá constituir. En caso de que considerarse oportuno, el ayuntamiento podrá también elaborar este plan especial, siempre que los gastos generados sean soportados por la comunidad de propietarios correspondiente*".

Por tanto, visto lo establecido en el apartado 4 de la norma 25 del PTM se deberá redactar un Plan Especial para ordenar el núcleo rural de Son Font, así mismo deberá tenerse en cuenta lo establecido en la norma 27 del PTM: *"El planeamiento general establecerá después de delimitarlos que mientras no se aprueben los planes especiales y se ejecuten las obras de infraestructura y de equipamientos que se prevean, solo se podrán autorizar los usos relacionados con el sector primario (agrícola y ganadero), pero con la particularidad que se prohíbe cualquier tipo de construcción o de intervención en las edificaciones existentes, excepto la demolición y, además, para las edificaciones construidas al amparo de alguna normativa anterior, las obras de conservación que no supongan la consolidación, el aumento de volumen, la modernización o el incremento del valor de expropiación*".

Igualmente es preciso recalcar que el contenido del Plan Especial es imprescindible para poder aplicar las determinaciones, fundamentalmente las relativas al impacto ambiental y paisajístico que aparecen señaladas en el Plan Territorial de Mallorca y en el resto de normativa sectorial, por todo ello la modificación que se propone del artículo 9.16 del PGOU de Calviá implica llevar a cabo una modificación de los parámetros existentes siempre a favor de una mayor restricción edificatoria y una mayor protección ambiental y territorial.
La nueva redacción de la norma propone los aspectos que como mínimo deberá contener y regular dicho Plan Especial, siendo los siguientes:

- a) Servicios Urbanísticos:
  Condiciones de implantación de las redes de servicios garantizando la compatibilidad con el nivel de protección del espacio natural de la zona.
- b) Condiciones de las fosas sépticas
  Se deben determinar las condiciones de evacuación de las aguas residuales garantizando el cumplimiento de la Norma 22-a-8 del Plan Territorial de Mallorca.
- c) Condiciones de integración paisajística i ambiental, para dar cumplimiento a la norma 22 del Plan Territorial de Mallorca.
- d) Delimitación de las zonas destinadas a viales con determinación de su anchura y superficie. Es necesario que exista un documento urbanístico que establezca los límites de las parcelas y y los viales a los que den frente dichas parcelas al mismo tiempo que deslinden la titularidad de los mismos. Los viales continuarán siendo de uso público y de titularidad privada y los costes de adecuación, conservación y mantenimiento serán a cargo de la entidad de conservación.

- e) Determinación de las áreas con pendiente superior al 20% para concretar a la zona el contenido de la norma 22-b-2 del Plan Territorial de Mallorca.
- f) Cabe señalar las características tipológicas d'estética y ambientales de todas las edificaciones que se puedan autorizar.

Se propone la siguiente redacción del articulo 9.16 del PGOU de Calviá:

"Articulo 9.16- Áreas de asentamiento en paisaje de interés
Son áreas de asentamiento en paisaje de interés en el término municipal de Calviá las áreas de Calviá y Es Capdellà como APPI en suelo urbano y el núcleo de Son Font como APPI en suelo rústico.
Para la ordenación de éstas áreas, a parte de lo establecido en estas normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la LEN , la LECO y en el Capitulo II del Titulo III del Plan Territorial de Mallorca.
La parcelación de Son Font, incluida en el ámbito de la Serra de Tramuntana, de acuerdo con la Disposicion Adicional Segunda de la Ley 1/1991, de Espacios Naturales (LEN), constituye un asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), de los regulados en el artículo 5 de la citada ley.
La regulación concreta del núcleo de Son Font se hará mediante la redacción de un Plan Especial cuyo ámbito se detalla en el plano adjunto, tramitado de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación del Suelo para este tipo de Planes.
La promotora del Plan Especial será la entidad de conservación que correrá además con los gastos de la redacción y tramitación del Plan Especial, y de la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras comunitarias.
El Plan Especial regulará los siguientes aspectos:

- *Servicios Urbanísticos: especificando redes soterradas de agua potable, suministro de baja y media tensión, red y dotación de alumbrado y telecomunicaciones, todo ello previa justificación de la garantía de dichos suministros.*
- *Fosas Sépticas: justificando el cumplimiento del Plan Hidrológico y especificando modelo y garantía de mantenimiento para evitar la contaminación.*
- *Condiciones de Integración Paisajística y ambiental: especificando características tipológicas, de estética y ambientales, de las construcciones y determinando las zonas correspondientes a pendientes naturales superiores al 20% que resultarán inedificables.*
- *Parcelación: Determinación del máximo parcelario en el que se mantendrá el tamaño y disposición de la parcelación inicial sin que puedan contemplarse segregaciones de las mismas. En ningún caso se permitirá que existan más de una vivienda por parcela.*
  Los parámetros (máximos o mínimos a tener en cuenta por el Plan Especial serán:
- *Edificabilidad: Un máximo construido de 150 m2 de techo por parcela y para todos los usos.*
- *Separaciones: mínimo de 10 metros a todos los lindes.*
- *Ocupación: máximo del 4% medida de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Territorial de Mallorca para esta clase de suelo (rústico).*
- *Altura: máximo una planta (Planta baja) y 4,5 metros de altura total.*
- *Instalaciones complementarias: las propias del suelo rústico, prohibiéndose las piscinas.*
- *Para las condiciones de edificación no reguladas por el PE se estará a lo dispuesto en el Plan General , y en todo aquello no regulado especificamente en este artículo valdrá lo dispuesto en las normas 25, 26 y 27 y el Capitulo II del Titulo II del Pal Territorial de*

Mallorca para los núcleos rurales.

Plazos

Se establece un plazo máximo de dos (2) años para tramitar y aprobar el Plan Especial. Transcurrido el plazo sin que se haya aprobado definitivamente, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la posición de la Entidad de Conservación para redactar el Plan".

Por lo que respecta al procedimiento aplicable para modificar el artículo 9.16 del PGOU de Calviá, el artículo 53 de la LOUS y el artículo 153 del Reglamento establece que la competencia para la aprobación y la tramitación de los planes urbanísticos regulados en la LOUS y en su reglamento de desarrollo corresponden a los ayuntamientos. En cambio la aprobación definitiva corresponde al Consell Insular de Mallorca, previa aprobación provisional del municipio, salvo en los casos contemplados en dicho precepto y, cuando se trate de modificaciones no estructurales del planeamiento general en municipios de más de 10.000 habitantes (art.153.2 del Reglamento). Como quiera que en este caso la modificación puntual propuesta no afecta a determinaciones estructurales del Plan General y se cumple el requisito de la población se entiende que corresponde al Ayuntamiento de Calviá la competencia para la aprobación inicial y la aprobación definitiva de dicha modificación puntual del PGOU.

Por lo que se refiere a su formación y aprobación y de acuerdo con lo establecido en el art. 54. 5 de la LOUS y el art. 156 del Reglamento sólo podrá llevarse a cabo la aprobación definitiva por parte de la corporación municipal de dicha modificación puntual previo informe emitido por el Consell Insular, debiéndose remitir un ejemplar completo y diligenciado del expediente administrativo. El plazo para emitir el informe es de 1 mes al tratarse de una modificación del PGOU, transcurrido dicho plazo se considerará favorable y se podrá continuar con su tramitación.

El art.58 de la LOUS y el art. 171 del reglamento establecen que la modificación de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento se sujetará a las mismas disposiciones que rigen su formación, por ello esta propuesta de modificación deberá cumplir las normas establecidas en el Capitulo II del Titulo II de la LOUS, que rigen para la formación y la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como también dar cumplimiento a las normas de desarrollo reglamentario establecidas en el reglamento Capitulo II del Titulo II, art. 149 y siguientes.

Por su parte el art.171.3 exige que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico razone y justifique la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa en relación con los intereses públicos y privados concurrentes, debiendo el órgano competente para tramitar dicha modificación valorar la justificación de la propuesta, que en dicho propuesta de modificación aparece contenida en el informe justificativo emitido por el Director General de Urbanismo, Jaume Carbonero Malberti, en fecha de 8 de marzo de 2017.

El art.153 del Reglamento de desarrollo de la LOUS establece que la competencia para la aprobación inicial y la tramitación le corresponde al ayuntamiento, y posteriormente de acuerdo con lo establecido en el art. 154 una vez adoptado el acto o acuerdo de aprobación inicial de dicha modificación puntual ésta se someterá al trámite de información pública junto, en su caso, a la documentación correspondiente a su tramitación ambiental. El acto o acuerdo de aprobación inicial y la sujeción al trámite de información pública se anunciará, al menos, en el Boletín Oficial de Les Illes Balears (BOIB), en uno de los periódicos de mayor difusión de la isla así como en la sede electrónica de la administración que tramita este procedimiento, en la que constará la documentación completa, de acuerdo con lo establecido en el art.21 del reglamento. Durante el plazo de información pública, se deberán solicitar informes a todas las administraciones o entes

cuyas competencias pudieran verse afectadas.

El artículo 50 de la LOUS, así como el 138.2 del Reglamento de desarrollo establece que el acuerdo de aprobación inicial determina por sí sola la suspensión de la tramitación de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas, así como la posibilidad de presentar comunicaciones previas, quedando afectadas todas aquellas cuya viabilidad dependa de las determinaciones del plan urbanístico que se formule o reforme. Mientras esté suspendida la tramitación de dichos procedimientos se podrán tramitar u otorgar licencias así como presentar comunicaciones previas que basándose en el régimen vigente sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente aprobado, en los términos establecidos en el art. 141.2 del Reglamento.

Por tanto una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual por el Pleno determinará por si solo la suspensión de la tramitación y aprobación de los planes de desarrollo, de los instrumentos de gestión, así como también del otorgamiento de toda clase de autorizaciones, licencias urbanísticas o la presentación de comunicaciones previas, en los ámbitos en los que las nuevas determinaciones supongan una modificación del régimen urbanístico.
En este caso el plazo de vigencia de la suspensión, de acuerdo con lo previsto en el art. 139 del Reglamento, será de dos años o hasta la aprobación definitiva de la modificación.

El artículo 141 del Reglamento regula la suspensión automática de los procedimientos de tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo o de otorgamientos de licencias que ya se hubiesen iniciado, y de comunicaciones previas ya presentadas, debiéndose notificar el acuerdo de suspensión a las personas interesadas en los correspondientes procedimientos o o aquellas afectadas por la comunicación previa.
Mientras esté suspendida la tramitación de procedimientos, el otorgamiento de licencias y la presentación de comunicaciones previas, de acuerdo con la LOUS y el Reglamento, se podrán tramitar aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo o de gestión, así como el otorgamiento de licencias o la admisión de la presentación de comunicaciones previas basadas en el régimen vigente siempre que éstas sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente aprobado, si por la naturaleza de los cambios propuestos no se pone en riesgo la aplicación del nuevo planeamiento, una vez aprobado definitivamente.
En relación a la solicitud de licencias urbanísticas el art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece la obligación de la administración de resolver dichas solicitudes, dictando la resolución expresa y notificándola al interesado en dicho procedimiento dentro del plazo máximo de 3 meses, sin perjuicio de la procedencia de alguno de los supuestos de interrupción de dicho plazo que aparecen previstos en el art. 22 de la citada ley.
El art. 24 regula el silencio administrativo en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, de tal manera que el vencimiento del plazo máximo sin haber notificado resolución expresa legitima al interesado para entenderla estimada por silencio administrativo excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley establezca lo contrario.
El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana determina en su artículo 11.3 el silencio administrativo negativo, al establecer que en ningún caso se pueden considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan la legislación, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de les Illes Balears en la que se establece que la Comisión de Medio Ambiente de les Illes

Balears es el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears en lo relativo a los proyectos, planes y programas que se encuentren sujetos a evaluación de impacto ambiental o evaluación ambiental estratégica que aparecen regulados en dicha ley.
Así pues y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 12/2016 se entiende que dicha modificación puntual deberá ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, puesto que se trata de una modificación menor del PGOU.
Por todo ello deberá prepararse según el modelo de solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Comisión, y de acuerdo con el procedimiento y en los términos que se prevén en la normativa básica estatal de evaluación ambiental (ley 21/2013 de evaluación ambiental) y con las particularidades previstas en esta ley 12/2016, la documentación ambiental requerida y remitirse a dicho órgano ambiental quien formulará el informe ambiental estratégico.
En fecha 30 de marzo de 2017 el Director General de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, Jaume Carbonero ha emitido el documento ambiental relativo a dicha modificación, el cual ha sido remitido a la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears el día 4 de abril de 2017.

Finalmente, según dispone el artículo 22.2 apartado c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, le corresponde al Pleno Municipal la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto l alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

A la vista de todo cuanto antecede, así como del correspondiente informe jurídico emitido en fecha de 4 de abril de 2017, esta Alcaldía tiene a bien someter al Pleno la siguiente propuesta de

ACUERDO

1º Aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calviá en relación con la nueva regulación de la ordenación del núcleo rural de Son Font, en los términos expuestos en el informe emitido por el Director de Urbanismo que se adjunta como Anexo y que tiene como objeto la nueva redacción del artículo 9.16 del PGOU y que son los siguientes:

Nueva redacción del artículo 9.16 del PGOU de Calviá:

"Articulo 9.16- Áreas de asentamiento en paisaje de interés
Son áreas de asentamiento en paisaje de interés en el término municipal de Calviá las áreas de Calviá y Es Capdellà como APPI en suelo urbano y el núcleo de Son Font como APPI en suelo rústico.
Para la ordenación de éstas áreas, a parte de lo establecido en estas normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la LEN , la LECO y en el Capitulo II del Titulo III del Plan Territorial de Mallorca.
La parcelación de Son Font, incluida en el ámbito de la Serra de Tramuntana, de acuerdo con la Disposicion Adicional Segunda de la Ley 1/1991, de Espacios Naturales (LEN), constituye un asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), de los regulados en el articulo 5 de la citada ley.
La regulación concreta del núcleo de Son Font se hará mediante la redacción de un Plan Especial cuyo ámbito se detalla en el plano adjunto, tramitado de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación

del Suelo para este tipo de Planes.
La promotora del Plan Especial será la entidad de conservación que correrá además con los gastos de la redacción y tramitación del Plan Especial, y de la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras comunitarias.
El Plan Especial regulará los siguientes aspectos:

- *Servicios Urbanísticos: especificando redes soterradas de agua potable, suministro de baja y media tensión, red y dotación de alumbrado y telecomunicaciones, todo ello previa justificación de la garantía de dichos suministros.*
- *Fosas Sépticas: justificando el cumplimiento del Plan Hidrológico y especificando modelo y garantía de mantenimiento para evitar la contaminación.*
- *Condiciones de Integración Paisajística y ambiental: especificando características tipológicas, de estética y ambientales, de las construcciones y determinando las zonas correspondientes a pendientes naturales superiores al 20% que resultarán inedificables.*
- *Parcelación: Determinación del máximo parcelario en el que se mantendrá el tamaño y disposición de la parcelación inicial sin que puedan contemplarse segregaciones de las mismas. En ningún caso se permitirá que exista más de una vivienda por parcela.*
- *Edificabilidad: Un máximo construido de 150 m2 de techo por parcela y para todos los usos.*
- *Separaciones: mínimo de 10 metros a todos los lindes.*
- *Ocupación: máximo del 4% medida de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Territorial de Mallorca para esta clase de suelo (rústico).*
- *Altura: máximo una planta (Planta baja) y 4,5 metros de altura total.*
- *Instalaciones complementarias: las propias del suelo rústico, prohibiéndose las piscinas.*
- *Para las condiciones de edificación no reguladas por el PE se estará a lo dispuesto en el Plan General , y en todo aquello no regulado especificamente en este artículo valdrá lo dispuesto en las normas 25, 26 y 27 y el Capitulo II del Titulo II del Pal Territorial de Mallorca para los núcleos rurales.*

Plazos
Se establece un plazo máximo de dos (2) años para tramitar y aprobar el Plan Especial.
Transcurrido el plazo sin que se haya aprobado definitivamente, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la posición de la Entidad de Conservación para redactar el Plan".

2º Acordar la suspensión de la tramitación de autorizaciones o licencias urbanísticas así como la posibilidad de presentar comunicaciones previas que puedan verse afectadas por la nueva regulación en el núcleo rural de Son Font. Se extenderán los efectos de la suspensión por lo que respecta al otorgamiento de aquellas licencias que ya se hubiesen iniciado, así como las comunicaciones previas ya presentadas, siempre que no sean compatibles con las determinaciones de la modificación inicialmente aprobada y pongan en riesgo la aplicación del nuevo planeamiento, una vez aprobado definitivamente.

3º El acuerdo de suspensión de licencias se publicará en el Boletín Oficial de la comunidad autónoma en uno de los periódicos de mayor difusión y en el punto de acceso electrónico del Ajuntament de Calvià (artículo 51 de la LOUS y 140.1 del Reglamento).

4º El acuerdo de suspensión debe comunicarse a las personas interesadas en los correspondientes procedimientos (art. 141.1 del Reglamento que desarrolla la LOUS).

5º Someterá a información pública el expediente mediante anuncio que se insertara en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, en uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del Ajuntament de Calviá para que se puedan formular las alegaciones pertinentes antes de proceder a la aprobación definitiva de la modificación (articulo 54.2 de la LOUS y 154.2 del Reglamento).

6º Solicitar informe a las administraciones o entes cuyas competencias puedan verse afectadas, así como informe al Consell Insular de Mallorca enviando un ejemplar completo y diligenciado de toda la documentación que obre en el expediente administrativo.

7º Facultar al Teniente de Alcalde de Turismo, Comercio y Urbanismo para que en nombre y representación de la Corporación adopte las medidas que estime convenientes para el buen fin de lo acordado.

Calvià, 4 de abril de 2017

EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO
DE TURISMO, COMERCIO Y URBANISMO
(Por delegación de Alcaldía de fecha 9 de febrero de 2017)

Antonio García Moles