



1.-Memoria de subsanación de deficiencias en respuesta a consideraciones del Departamento de Costas:

A continuación, se detalla la solución de cada una de las deficiencias en el estudio de detalle de la fachada marítima en Son Bieló, con referencia PLA01/19/07/0001-PLA02/01

1. El ámbito objeto de Estudio de Detalle se encuentra afectado por el expediente de deslinde DL- 73-PM, aprobado por O.M. de 19 de septiembre de 2016.

En el Plano A03 versión 03 se representan de forma sensiblemente correcta las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y protección, así como la zona de influencia.

Respecto a los accesos al mar, si bien en el esquema de configuración del viario del citado Plano A03 versión 03 se señala que “las vías públicas perpendiculares al mar quedan recogidas por un vial público paralelo al borde marítimo, integrado en la red general de carreteras de manera que tanto el tránsito rodado como el peatonal queda garantizado”, debe señalarse que estos accesos al mar no aparecen acotados. Este aspecto deberá subsanarse a fin de poder valorar correctamente el cumplimiento de lo regulado en el artículo 28 de la Ley de Costas, tal y como ya se señalaba en el informe de junio de 2019.

Asimismo, esta Dirección General considera conveniente recordar que no debe confundirse la servidumbre de tránsito, de carácter longitudinal, con la servidumbre de acceso al mar, de carácter perpendicular al dominio público marítimo-terrestre y cuyo fin es garantizar la permeabilidad del tejido urbano respecto a la costa.

Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

Respeto a esta deficiencia, se han acotado los ejes de los viales perpendiculares al dominio público marítimo-terrestre, ello puede verse reflejado en el plano A03, versión 04.

Se entiende la diferencia entre servidumbre de tránsito y de acceso al mar, la explicación está realizada en aclaración de que en la zona objeto del Estudio de Detalle, no existen accesos directos al mar, por lo que los viales perpendiculares al dominio público marítimo-terrestre acaban en otro vial perpendicular a ellos y paralelo al dominio público marítimo-terrestre.

2. Según el artículo 25.1 de la Ley de Costas, en servidumbre de protección está prohibida la construcción de edificaciones destinadas a residencia y habitación.

No obstante, en terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y con carácter excepcional, podrán autorizarse nuevos usos y construcciones siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas.

Efectivamente, se presentó en la anterior memoria de subsanación de deficiencias el correspondiente cumplimiento de todos los puntos contenidos en la Disposición Transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas, se adjunta de nuevo y se considera que se cumple con todas y cada una de las condiciones del artículo:



- a) *Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.*

Se logra igualando la alineación del frente de fachada en toda la manzana que se encuentra dentro de la Zona de Servidumbre de Protección. Puede verse gráficamente en el Plano A03 versión 04.

- b) *Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.*

Se cumple porque las edificaciones existentes de la manzana cumplen la alineación establecida en el PGOU de Lluçmajor del 1984.

- c) *Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancias de las edificaciones que se pretende llevar a cabo.*

Se cumple de acuerdo a los parámetros urbanísticos existentes (alturas y números de planas)

- d) *Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto en las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a alas contiguas.*

La tipología que establece el PGOU de Lluçmajor es de manzana cerrada con una profundidad edificable de 25 metros, por lo que la configuración es de manzana cerrada y viviendas entre medianeras. Este aspecto puede verificarse en el esquema indicado en el plano A03 versión 04.

- e) *Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.*

La alineación propuesta se ajusta a los edificios existentes tal como se indica en el plano A03 versión 04.

- f) *Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.*

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

Se analiza en el siguiente cuadro el cumplimiento de estas condiciones, donde se ha actualizado incorporando las dos manzanas restantes de la fachada marítima en su conjunto:

TRAMOS DE ESTUDIO ACOTADO	TRAMO EDIFICACIONES NO AFECTADAS POR ZSP Y PB+1 CONSOLIDADA POR PGOU	TRAMO EDIFICACIONES AFECTADAS POR ZSP	
		TRAMO PB+1	TRAMO NO CONSOLIDADO
MANZANA 1	52,4		
MANZANA 2	54,59		
MANZANA 3	56,39		
MANZANA 4	54,70		
MANZANA 5	55,15		
MANZANA 6	24,87	13,41	16,62
MANZANA 7	0,00	19,43	34,52
TOTAL	273,23	32,84	51,14

LONGITUD TOTAL TRAMO DE MANZANAS EDIFICADAS	357,21
LONGITUD TOTAL TRAMO DE VIARIO PÚBLICO	59,74

TOTAL FRENTE CONSOLIDADO EN ZSP + PGOU	306,07		
TOTAL FRENTE NO CONSOLIDADO EN ZSP	51,14	16,71%	<25%

3. Si bien se aporta un Certificado de legalidad urbanística expedido por el Ayuntamiento en el que se señala la conformidad con la delimitación del tramo de fachada marítima delimitado y en el apartado 2 de la Memoria se indica que el Plan General de Ordenación Urbana de Lluçmajor se aprobó definitivamente en el año 1984, continúa sin justificarse correctamente la delimitación del tramo de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se pretende obtener. Tal y como se indicaba en el informe anterior "el tramo deberá delimitarse atendiendo a las características físicas, volumétricas, morfológicas y tipológicas de las edificaciones que lo compongan, debiendo poseer la misma ordenanza con tipología común de manzana cerrada y edificación entre medianeras.

Este aspecto deberá acreditarse aportando las ordenanzas y fichas urbanísticas correspondientes al Plan General vigente", observándose de acuerdo con la documentación aportada que el tramo a homogeneizar estaría "a priori" formado no sólo por las cinco manzanas consideradas en el Estudio de Detalle, sino por las siete manzanas reflejadas en los esquemas incluidos en los planos.

El ayuntamiento de Lluçmajor se ha pronunciado sobre la aceptación de la delimitación de la fachada propuesta a homogeneizar.

Aun así, y según el criterio establecido que indica que el tramo de fachada marítima a homogeneizar debe agrupar o considerar las edificaciones según las características físicas, volumétricas, morfológicas y tipológicas similares.

Atendiendo a estas características, las siete manzanas están compuestas exclusivamente por edificación de uso residencial, la gran mayoría de planta baja o planta baja y planta piso. Destacan algunas viviendas que alcanzan la planta segunda, siendo legalmente establecidas al ser anteriores a la entrada en vigor del actual Plan General de Ordenación Urbana de Lluçmajor del año 1984.



morfológicamente, encontramos similitudes en las características de las parcelas y puede entenderse homogéneo el tramo indicado.

Se decide prolongar el tramo de fachada a homogeneizar, incorporando las dos manzanas restantes y tratando toda la fachada marítima de Son Bieló en su conjunto.

Las dos manzanas restantes que no se encontraban en el anterior Estudio de Detalle, no están afectadas por la Servidumbre de Protección, por lo que se consideran consolidados.

Se adjuntan como anexos en este proyecto el apartado de las normas urbanísticas del PGOU 1984 que afectan a esta zona del Municipio.

En el apartado 2 de esta memoria, se ha contabilizado en el cuadro resumen los tramos estudiados.

4. Visto lo anterior, se reitera que una vez definido y justificado el tramo de fachada marítima, deberá acreditarse de forma explícita la justificación de todos y cada uno de los requisitos establecidos en la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas, debiendo aportar documentación gráfica, tanto en planta como en alzado, del estado actual y propuesto, todo ello debidamente acotado, señalando los solares sobre los que habría que actuar para conseguir la homogeneización del tramo de fachada marítima con la altura máxima reguladora establecida.

Esta documentación, ha sido plasmada en el plano A03 versión 4 con los cambios indicados en esta memoria.

Ya existían acotados todos los tramos, se habían señalado los solares objeto de intervención para conseguir la homogeneización y con indicación de la altura máxima reguladora. Cabe destacar que se han indicado mediante una trama el volumen edificado que deberían tener los solares objeto de homogeneización, sin entrar en detalle en determinación de fachadas concretas, por no ser objeto de este Estudio de Detalle definir los elementos constructivos de parcelas ajenas.

Respecto a la justificación del requisito f) de la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas, al tratarse de la aplicación de un régimen transitorio debe tenerse en cuenta que todas las edificaciones consolidadas con la altura regulada en la ordenanza de aplicación, deben estar legalmente construidas a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

Para su comprobación deberá señalarse la fecha de construcción de las edificaciones que conforman el tramo a homogeneizar, y en caso de existir edificaciones afectadas por la servidumbre de protección que formen parte del tramo delimitado con fecha de construcción posterior al año 1988, deberá aportarse documentación de su legalidad conforme a la normativa de Costas o no podrán considerarse como consolidadas, debiéndose incluir en el cálculo del requisito f) de la citada Disposición transitoria tercera 3.2ª. A este respecto, en el Certificado de legalidad se observa que para las parcelas de los números 68, 73 y 74 no se aportan datos, estando afectadas por la servidumbre de protección los números 73 y 74.

Efectivamente, se han tenido en cuenta que las edificaciones situadas en el número 73 y 74 no disponen de expediente municipal por lo que se han considerado no justificables y por tanto, se consideran NO consolidadas, estando contempladas en el correspondiente cuadro de tramos de estudio que se adjunta en el apartado 2.

Mediante este cuadro, queda constatado que, aunque las edificaciones 73 y 74 afectadas por la Servitud de Protección no disponen de expediente municipal, su repercusión en el tramo consolidado es inferior al 25% establecido en el requisito f) de la disposición transitoria tercera 3.2ª.



En Lluçmajor a 16 de Junio de 2021

Fdo. Catalina i Marc Arquitectes SLP