

Catalina Rosa Terrasa Crepi (1 de 2)
Cap d'Àrea Urbanisme
Data Signatura: 20/08/2022
HASH: 269b784bcb97510e384b314d321774a3

José Manuel Barrero García (2 de 2)
PRIMA PROVISIÓN DEL PLE de 28/07/2022
Data Signatura: 10/08/2022
HASH: 4272aade9c1a1020eece0d735d7dfb8

REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

ANNEX 1 A LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA TEXT REFÓS

ESMENA DE DEFICIÈNCIES A L'ACORD DE 30 DE JULIOL DE 2021 DE LA COMISSIÓ INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME DEL CONSELL DE MALLORCA

AJUNTAMENT D'ANDRATX



Codi Validació: 7QN4T4JMDQWYJAFK5ARXJRRAM | Verificació: <https://andrax.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 34

REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

ÍNDEX

JUSTIFICACIÓ DE L'ESMENA DE DEFICIÈNCIES DE L'ACORD DE 30 DE JULIOL DE 2021 DE LA COMISSIÓ INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME DEL CONSELL DE MALLORCA DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'ANDRATX.

1. COMPLIMENT DELS INFORMES D'ORGANISMES

1.1. Informe d'AESA de 22.06.21

1.2. Informe del Servei d'Explotació i Conservació de la Direcció insular de Carreteres del CIM de 21.07.21

1.3. Informe de la DG d'Interior i Emergències de 15.06.21

1.4. Informe de la Direcció insular del Territori i Paisatge de 19.07.21

1.5. Informe de la Direcció insular d'Infraestructures

1.6. Sobre les deficiències de l'informe tècnic que s'eleva a la Ponència d'Ordenació del territori i Urbanisme.

2. MODIFICACIONS INTRODUÏDES QUE NO FORMEN PART DE L'ESMENA DE DEFICIÈNCIES



ANNEX 1 A LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

ESMENA DE DEFICIÈNCIES DE L'ACORD DE 30 DE JULIOL DE 2021 DE LA COMISSIÓ INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME DEL CONSELL DE MALLORCA DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'ANDRATX.

Fins a l'acord de 31 de juliol de 2014 d'aprovació provisional de la revisió de les Normes Subsidiàries d'Andratx, aquestes van ser redactades per l'Arquitecte Mateu Carrió Muntaner. No obstant això, mitjançant acord de 25 de setembre de 2015, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme va acordar suspendre l'aprovació definitiva d'aquesta revisió pel que, mitjançant concurs públic, l'Ajuntament d'Andratx, va adjudicar l'esmena de les deficiències imposades per la CIOTU del Consell de Mallorca als arquitectes: José Ma. Mayol Comas i Antoni Ramis Ramos.

La Comissió insular d'ordenació del territori i urbanisme del CIM en sessió de 30 de juliol de 2021 va acordar una nova suspensió de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries amb la finalitat d'esmenar les següents deficiències:

1. COMPLIMENT DELS INFORMES D'ORGANISMES

1.1. Informe d'AESA de 22.06.21.

Aquest informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, Subdirecció General d'Aeroports i Navegació Aèria, assenyala que el propi terreny i/o les construccions proposades o permeses en les següents zones del Port d'Andratx vulneren les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx:

- Sòl urbà en el Port d'Andratx Nord, al nord de la Urbanització Montport i sòl urbà en el Nord-oest de la Urbanització Son Borràs.
- Sòl urbà en el Port d'Andratx Sud, a l'Est del nucli del Camí de Cala i sòl urbà al Sud-oest de l'anterior, al Nord de la Urbanització Costa d'Andratx.
- Sòl urbà en el nucli del Port d'Andratx Sud al Sud-est del SUO/1PA i sòl urbà a l'Est de la Urbanització Cala Llamp i Oest de la zona muntanyenca de Sa Talaia.
- Sòl urbanitzable ordenat SUO/1PA en el nucli Port d'Andratx Sud.

Per tant sol·licita que l'Ajuntament d'Andratx acrediti, mitjançant certificat o document oficial subscrit per el/la Secretari/a, el següent:

Que els Sòls Urbans que mantenen la seva classificació respecte al planejament municipal vigent:

- “1. Que eren Sòls Urbans en el vigent planejament municipal.*
- 2. Que la Revisió de les Normes Subsidiàries no augmenta l'altura màxima de les edificacions permeses (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), ni augmenta la seva planta, respecte al vigent planejament general.*

Que en els Sòls Urbans que prèviament anessin Sòls Urbanitzables i en els Sòls Urbanitzables:

- 1. El planejament de desenvolupament va ser aprovat definitivament, indicant la seva data d'aprovació, així com les modificacions o revisions d'aquest planejament.*
- 2. La Revisió de les Normes Subsidiàries no augmenta l'altura màxima, de les edificacions permeses (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), ni augmenta la seva planta, respecte al planejament de desenvolupament, indicant les condicions d'edificació.”*



A més, presentar un Estudi Aeronàutic, subscrit per tècnic competent que acrediti, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), previ informe tècnic del gestor aeroportuari i/o proveïdor de serveis de navegació aèria, que no es compromet ni la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus, de conformitat amb l'apartat 5 de l'article 29 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.

A aquest efecte s'ha emès informe tècnic justificatiu sobre els anteriors apartats que s'annexa a l'expedient i l'ajuntament ha encarregat l'estudi aeronàutic indicat en l'informe d'AESA. Aquest informe ha estat elaborat per l'Enginyer aeronàutic Andrés Felipe Calderón Valverde, amb data 18 de gener de 2022, que es troba en tramitació i pendent d'aprovació.

1.2. Informe del Servei d'Explotació i Conservació de la Direcció insular de Carreteres del CIM de 21.07.21.

1. En relació amb les APT de carreteres:

- *En el plànol O-TM-1-16 s'ha de respectar la distància mínima entre l'aresta d'explanació i el límit de l'APT de vies sigui de 18 m.*
- *En el plànol O-SA-1-03 revisar els límits de la superfície afectada per l'APT de la carretera Ma-1050, arribant al nucli de s'Arracó. Ha d'arribar fins el límit de l'àrea de sòl urbà.*
- *Es recorda que les APT grafiades es consideren aproximades. La seva definició precisa es realitzarà amb les actuacions que ho puguin requerir.*

2. En relació amb les previsions del PDS de carreteres:

- *Es reitera que el PDSCMa preveu a la fase II del programa de construcció l'execució de la variant est d'Andratx, la franja de reserva corresponent s'ha de definir i recollir dins de les NS.*

3. En relació amb els sòls urbanitzables i els sistemes generals.

- *En relació amb la unitat d'actuació sistemàtic ANS/7A (anteriorment ANS/8A): el nou vial previst ha de complir amb les condicions imposades per la Resolució de 14 de febrer de 2011 del vicepresident i conseller executiu del Departament d'Hisenda, Obres Públiques i Innovació, segons l'informe de novembre de 2012.*
- *Els terrenys afectats per l'APT de la carretera Ma-10 en els SG-AN-ELP4 (1618) i SG-AN-ELP5 (22245) han de tenir una qualificació compatible amb l'ús viari.*
- *Els terrenys afectats per l'APT i zona de protecció de la carretera Ma-1 A que s'han considerat inclosos dins dels SG-ELP han de tenir una qualificació compatible amb l'ús viari.*

4. En relació amb la xarxa viària:

- *Es reitera la necessitat de preveure d'espai necessari dins sòl urbà a l'entrada del nucli de Sant Elm per a poder construir una rotonda i pel correcte condicionament del nou vial previst a l'actuació no sistemàtica ANS/3SE.*
- *Es recorda que abans de l'execució de nous vials o condicionament d'existents que connectin amb carreteres competència del Consell de Mallorca, s'haurà de recaptar la pertinent autorització d'aquesta Direcció Insular.*
- *En els plànols O-CM-1-00, O-CM-1-03 i O-CM-1-06 no apareix grafiat el domini públic viari de la carretera Ma-1 A al sòl urbà de Camp de Mar i al sistema general en sòl rústic adjacent, el qual hauria d'aparèixer definit com a tal almanco en aquests plànols.*



S'esmenen les anteriors deficiències.

S'incorpora un nou plànol en el qual s'estableix la zona de reserva del PDS de carreteres. A aquest efecte s'afegeix el paràgraf 4r a l'apartat 1r de l'article 112 de les normes urbanístiques amb la regulació dins de la franja de reserva de carreteres prevista en l'esmentat PDS.

1.3. Informe de la DG d'Interior i Emergències de 15.06.21.

"1. S'han d'incloure les limitacions d'usos que estableix el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic.

Els estudio hidrològic hidràulics de les ZPI s'han de realitzar segons el que es preveu de l'article 104, títol VI, del PHIB i la limitació d'usos segons l'article 105. Aquestes limitacions s'han d'incorporar a la normativa."

La disposició transitòria 1a de les normes urbanístiques incorporen les limitacions establertes pel Pla hidrològic de les Illes Balears i l'apartat 2n la normativa sobre les zones inundables. No obstant això, d'acord amb els citats articles 104 i 105 del PHIB, s'afegeix en últim paràgraf a l'apartat 2n.

"2. Incorporar la ZPI del torrent de s'Aguait a la DT1 de la normativa."

Torrent de s'Aguait s'incorpora al llistat de la DT 1a.

"3. Respecte dels incendis forestals: les cites de l'article 82.2 no s'ajusten adequadament a la visió integradora respecte d'aquest risc."

Fetes les consultes davant el Servei de Gestió Forestal es modifica el contingut de l'apartat 2 de l'article 82 de les normes urbanístiques.

"4. Ha de recaptar-se l'informe de la Comissió d'emergències i protecció segons l'article 18 de la Llei 3/2006, de 30 de març. En tot cas, en la part normativa ha de quedar patent que les modificacions de planejament requeriran l'informe favorable de la Comissió d'emergències i protecció dels Illes Balears. L'informe respecte del risc forestal ha de garantir el compliment de la Directriu bàsica de planificació de Protecció Civil d'emergències per incendis forestals aprovada mitjançant el RD 893/2013, de 15 de novembre."

Si bé, aquestes condicions ja es troben recollides en la DA2, s'amplia el seu contingut.

Les zones són les relacionades en la cartografia del IV Pla de defensa contra incendis forestals aprovat mitjançant el Decret 22/2015, de 17 d'abril.

"D'altra banda, ha de valorar-se el compliment de l'article 77 de la Llei agrària.

En l'esmentada DA2 ha d'incorporar-se al final del paràgraf 1r que les anteriors mesures seran aplicables fins que un nou Pla d'emergències per incendis forestals estableixi altres."

S'esmena l'anterior deficiència amb la modificació de l'article 82 i de la disposició addicional segona de les normes urbanístiques.

1.4. Informe de la Direcció insular del Territori i Paisatge de 19.07.21.

No s'assenyala cap deficiència.

1.5. Informe de la Direcció insular d'Infraestructures.



No consta.

1.6. Sobre la resta d'informes:

Seguidament només es relacionen les determinacions que no han estat donades per esmenades o que falta algun document o tràmit:

Deficiència 1.

S'han d'esmenar les deficiències indicades en l'informe de la Direcció General d'Emergències i Interior de data 15/06/2021.

Ja comentat anteriorment.

Deficiència 2.

Per poder considerar esmenada la deficiència, cal incorporar informe del Ministeri de Foment, avalant la solució proposada.

Aquesta deficiència es refereix a l'informe del Ministeri de Foment de 31.08.12 relatiu al far de La Mola: s'incorpora l'informe del Ministeri de Foment.

Deficiència 3.

S'ha d'esmenar les deficiències indicades en l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil de data 22 de juny de 2021 i sol·licitar nou informe a la Direcció General esmentada.

Sobre l'informe de la DG d'Aviació Civil de 11.07.13, remetre a l'assenyalat anteriorment en el punt 1.1.

Deficiència 4.

S'ha de modificar l'apartat 3 de l'actual article 247 de les Normes (Xarxa natura 2000), de conformitat amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, de conservació d'espais de rellevància ambiental de les Illes Balears, i suprimir el darrer paràgraf de l'apartat 3 de l'article 240, ja que no guarda cap tipus de relació amb la regulació d'aquest article.

Segons la deficiència anterior s'havia de modificar l'article 257.3 de les normes per adaptar-se al que estableix l'article 39 de la LECO. No obstant, l'apartat 3 de l'article 257 (actualment 245) de remissió a la LECO fa referència a l'actual article 245, encara que l'anterior article 257 actualment correspon al 240. Si bé, en l'apartat 3 de l'actual article 240, s'ha afegit el paràgraf següent: *"En qualsevol cas, quan l'activitat afecti la Xarxa Natura 2000 o al seu entorn, serà necessari l'informe preceptiu previst en l'article 39 de la LECO."* Aquest no guarda relació amb la matèria que regula l'article. La CMAIB es va pronunciar respecte del document aprovat inicialment i la indicació dels articles s'ha d'entendre referida al contingut que tenien en aquell document. Així l'article 257 del document aprovat inicialment el 15 de maig de 2012, corresponia a Xarxa natura 2000.

Per tant, s'ha de modificar l'apartat 3 de l'actual article 247 de les Normes de conformitat amb l'article 39 de la LECO i suprimir el darrer paràgraf de l'apartat 3 de l'article 240. D'acord amb l'indicat se suprimeix l'apartat 3 de l'article 240 i es modifica l'apartat 3 de l'actual article 247

Deficiència 5.



S'ha de suprimir la reproducció de les determinacions que ja són objecte de regulació de detall d'acord amb la legislació o normativa sectorial, sens perjudici d'efectuar les oportunes remissions genèriques.

Se suprimeix en general la reproducció d'articles que queda substituïda per la seva remissió.

S'ha d'eliminar la matriu d'ordenació introduïda dins l'article 82 de les Normes urbanístiques.

S'elimina la matriu de sòl rústic de l'article 82.

S'han d'adaptar a la legislació agrària els articles 83 (al article 83), 84 (al article 84), 90 (al article 90), 91 (al article 91), 93 (al article 93), 98 (al article 98), 264 (abans 281), 273 a 275 i 277 a 280.

S'adapten els referits articles a la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària dels Illes Balears. Els canvis es justifiquen en el document "annex 2 a la memòria justificativa".

S'ha d'adaptar l'article 245 (anterior 262) a la legislació agrària i suprimir les referències a la normativa actualment derogada.

S'adapta l'article 245 a la llei agrària i se suprimeix la referència a legislació ja derogada.

En l'article 252, s'ha de suprimir l'apartat 2 d'aquest article i traslladar-lo, si escau, a la part de l'articulat oportú. Igualment, s'ha de suprimir l'apartat 3 d'aquest article i l'Ajuntament ha de valorar l'oportunitat d'incorporar a les Normes Urbanístiques una previsió com la continguda, que reproduceix una disposició legal. Finalment, cal efectuar la remissió oportuna a la normativa que regula les unitats mínimes de cultiu.

L'apartat 2 de l'article 252 relatiu a la superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions es trasllada a l'apartat 4 de l'article 251 que regula les parcel·les afectades per diverses qualificacions.

Se suprimeix l'apartat 3 d'aquest article i es modifica la remissió a les unitats mínimes de cultiu.

La regulació continguda en el nou article 259, per coherència amb la regulació del document de Normes Urbanístiques, s'ha de traslladar a la Secció 1a del Capítol IV del Títol III (regulació d'usos).

Es trasllada al contingut de l'article 82 la referència a l'article 5 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, o, en el seu cas, norma que ho modifiqui o substitueixi.

S'ha de rectificar la remissió efectuada en l'article 260, en el sentit que ha de ser als articles 110 i següents de la Llei agrària.

Es corregeix l'error i es remet la regulació a l'article 110 en comptes de l'article 100 de la Llei agrària.

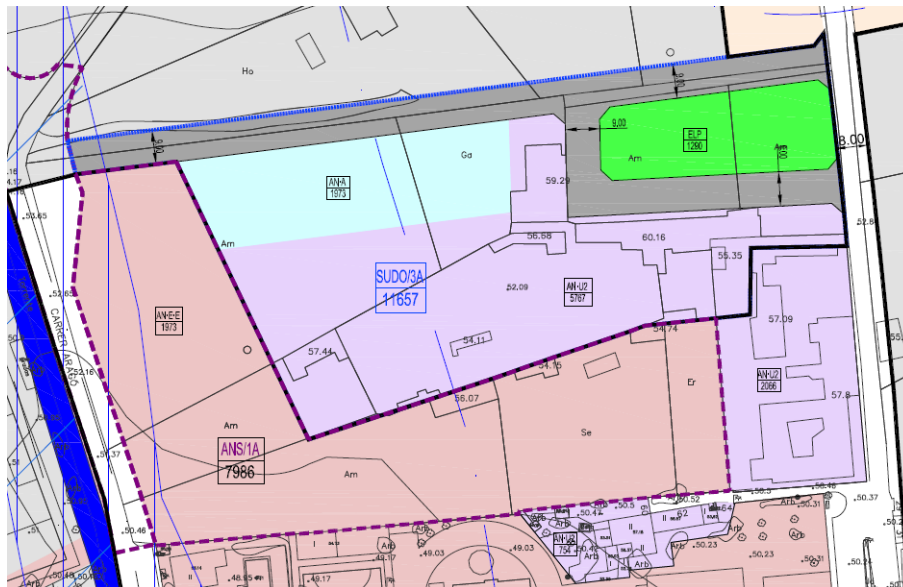
En l'article 273.1 (AANP), s'ha de corregir el paràmetre d'aprofitament màxim, tota vegada que el document suspès indicava 0,005 m² i l'actual 0,5 m², o justificar-ne la modificació.

Es corregeix l'error, sent el paràmetre correcte el de: 0,005 m²/m²

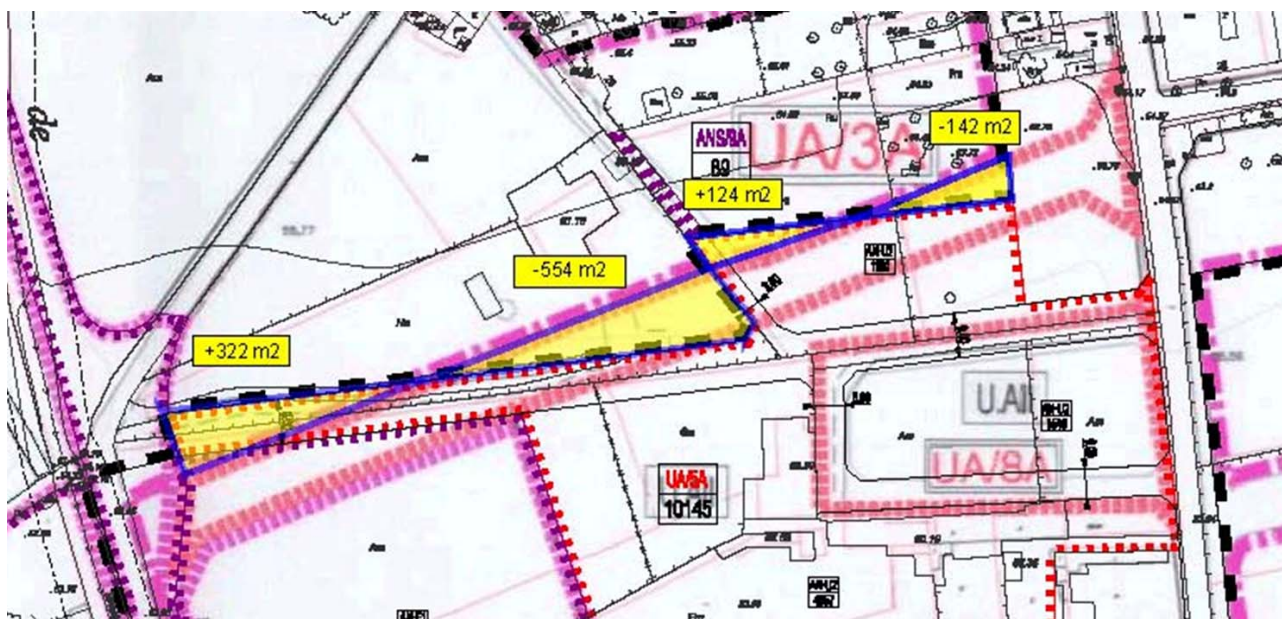
Deficiència 6.

S'han de definir en els plànols d'ordenació les àrees d'Hotels de Ciutat.

unitat d'actuació UA/3A i la supressió de la UA/8A. A més, part dels terrenys de l'ANS/9A passen a estar integrats dins del nou sector urbanitzable i la resta s'annexen a l'equipament docent a obtenir igualment per expropiació (ANS/1A).



Superposició de les NS vigents i de la proposta de revisió:



Deficiència 9.

S'ha d'incloure una fitxa de Pla Especial del Nucli Rural (NR/2A) que envolta el carrer Tarragona, tal com s'indica a l'article 26.1.a) de la LUIB, amb els terminis d'aprovació inicial i definitiva.

En l'apartat 2 de la disposició addicional 1 es determinen les condicions de gestió, desenvolupament i programació dels nuclis rurals classificats i delimitats en la revisió del planejament. La justificació dels canvis introduïts s'incorpora a l'annex 2 de la memòria justificativa.

Deficiència 10.



Tal com s'indica a l'article 26.1.a) de la LUIB, s'han d'incloure en la fitxa del Pla Especial del Nucli Rural de Cas Vidals (NR/1A) els oportuns terminis per a la seva redacció, formulació i tramitació, ja que únicament s'ha previst el termini per a l'aprovació inicial.

En l'apartat 2 de la disposició addicional 1 es determinen les condicions de gestió, desenvolupament i programació dels nuclis rurals classificats i delimitats en la revisió del planejament. La justificació dels canvis introduïts s'incorpora a "l'annex 2 de la memòria justificativa."

Deficiència 11.

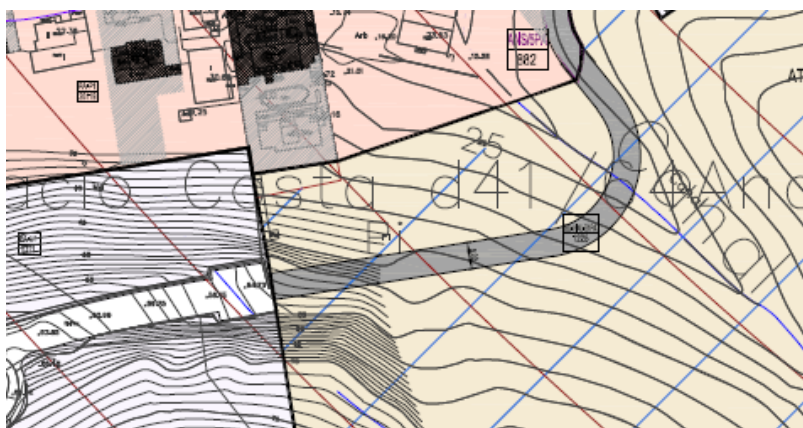
S'han d'analitzar els plànols a Escala 1/5000 (14-15) on apareixen dues Actuacions Asistemàtiques (ANS/9PA-ANS/10PA), sense que es detecti la corresponent Fitxa d'Actuació Asistemàtica.

Es corregeixen les fitxes de les actuacions no sistemàtiques.

Deficiència 12.

S'ha de definir un codi identificatiu del Sistema General Viari associat al SUO/1PA i incorporar una fitxa de sistema general amb la seva adscripció al sòl urbanitzable del Sector SUO/1PA.

S'incorpora aquest sistema general a la relació de l'apartat 4.3 de la memòria justificativa i s'incorpora una fitxa del mateix que a l'efecte de la seva obtenció i execució l'adscriuen al sector urbanitzable SUO/1PA.



Deficiència 13.

S'ha de classificar com a Sòl Urbanitzable directament ordenat el Sistema General (SG-PA-A2).

El sistema general d'aparcaments públics del Port es classifica com a urbanitzable amb la clau: SUDO/02PA.

S'ha de definir l'ús del Sistema General (SG-PA E-SC1) dins la caràtula del plànol d'ordenació (O-PA-1-14) i incorporar la corresponent fitxa de Sistema General.

S'incorpora aquest sistema general a l'apartat 4.3 de la memòria justificativa i s'incorpora a una fitxa de sistemes generals amb l'ús esportiu i sociocultural.

Deficiència 14.



Dins les fitxes dels sistemes generals, s'han d'incorporar els paràmetres d'ocupació, altura i separacions a partions adjacents als usos prevists.

S'incorpora una fitxa per a cada sistema general i dins d'aquesta, a més del sistema de gestió i programació, també els paràmetres d'edificació.

Deficiència 15.

S'han d'esmenar les deficiències de l'informe del Servei d'Ordenació del Territori de 19/07/2021.

El 20 de juliol de 2021 el Servei d'ordenació del Territori emet un informe amb les següents deficiències pendents de corregir:

1. Convé una justificació específica de com la Revisió de les NS d'Andratx dona compliment a les normes AP i ED del PTIM.

El punt 6 de la memòria justificativa de novembre de 2019 donava compliment a l'anterior deficiència quant al compliment de les normes d'eficàcia indicativa (EI). La deficiència actual indica la necessitat de fer el mateix amb les normes d'aplicació plena (AP) i les eficàcia directiva (ED). S'afegeix aquesta justificació al referit apartat 6 de la Memòria justificativa.

2. Atès que s'observen discrepàncies entre la delimitació de sòl urbà i urbanitzable de la Revisió de NS i la delimitació vigent segons les NS'07, cal identificar de forma individualitzada tots els canvis produïts i justificar que les noves classificacions donen compliment als criteris de les normes 7.2 i 38 del PTIM pel que fa a la ubicació i condicions d'implantació, tant per a les àrees de desenvolupament urbà o urbanitzable en general com per les que tenen la consideració d'àrees d'assentament en paisatge d'interès (AAPI).

En l'apartat 4.9 de la memòria justificativa s'han detallat totes les discrepàncies que existeixen entre la delimitació del sòl urbà de les Normes del 2007 i la revisió.

3. Un cop aclarits els canvis de classificació de sòl, cal realitzar un còmput actualitzat del possible creixement de sòl residencial, turístic o mixt en relació a la norma 6 del PTIM, i el creixement general en relació a la norma 38 del PTIM, prenent en consideració les observacions que s'expressen al cos de l'informe, a l'apartat III.4.4.

Aquestes deficiències es refereixen a:

No s'han trobat referències que aclareixin abastament el còmput de creixement de sòl urbà o urbanitzable d'ús residencial, turístic o mixt en relació a la norma 6 del PTIM, parant atenció a la casuística indicada de l'apartat 2 d'aquesta norma sobre els sòls que hagin canviat la classificació amb posterioritat a l'entrada en vigor de la llei 6/1999 (LDOT).

Revisant les delimitacions del sòl urbà i urbanitzable es detecten zones on s'amplien les delimitacions respecte al sòl urbà vigent, conseqüència d'incorporar ajustos en les delimitacions grafiades al planejament vigent, així com el sòl apte per urbanitzar amb Pla parcial aprovat (amb projecte d'urbanització).

Cal tenir present que a través de la disposició addicional quarta del PTIM es va canviar de forma expressa la classificació d'uns àmbits de sòl urbà de Sant Elm a sòl rústic. Aquests àmbits venen detallats a l'annex II del PTIM aprovat l'any 2004. En conseqüència, caldrà aplicar la norma 6.2.f del PTIM per avaluar un eventual còmput com a creixement derivat d'una nova classificació com a sòl urbà, total o parcial, d'aquests àmbits.



És el cas de la zona de sòl urbà ampliada corresponen als darreres de les parcel·les del carrer de Llevant del port d'Andratx, entre d'altres zones també detectades als diferents nuclis de població del terme municipal, com la classificació de noves àrees edificades com a sòl urbà "de dret" (especialment zones properes al nucli d'Andratx), així com un dels àmbits detectats classificats com a sòl urbà que figuren com a sòls urbanitzables al planejament vigent del port, com l'àmbit de Ca na Melesia, amb aprovació definitiva del pla parcial de 29 d'abril de 1980.

Així mateix cal fer avinent que no seria possible incorporar nous creixements de sòl residencial, turístic o mixt (amb un màxim de 4,96 ha segons el PTIM) en desplegament d'actuacions lligades a Àrees de reconversió territorial del PTIM (suprimides l'any 2011) o com a zona de reserva i dotacional lligada al POOT (Pla derogat per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, avui substituït pel PIAT, que no les contempla).

Caldrà actualitzar el còmput de creixement en previsió a les superfícies indicades a la norma 6 del PTIM, de la següent forma:

i. Caldrà actualitzar el plànol informatiu I-TM-VSU de variació de les superfícies de sòl urbà i urbanitzable, que no concorda amb la proposta de revisió tramitada amb data del 2019.

ii. Caldrà elaborar taules numèriques que indiquin la quantitat de superfície de creixement de sol urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització per usos i la quantitat de sol desclassificat per la normativa sobrevinguda (respecte al sòl urbà delimitat en el planejament vigent) amb el còmput numèric de la superfície inicial reconeguda al planejament vigent (2007) i la superfície de creixement final, proposada (2014, segons la LOUS).

iii. Sobre el sòl urbanitzable, caldrà diferenciar aquell que disposa de Pla parcial aprovat del que no, fent referència a la casuística dels apartats c.1, d, e, f i g de la norma 6 del PTIM.

iv. Sobre el sòl desclassificat, si n'és el cas, caldrà identificar i quantificar aquell que ha estat desclassificat per normativa sobrevinguda.

v. Caldrà justificar la delimitació del sòl urbà i urbanitzable que obeeixi a l'execució de sentències judicials que hagin esdevingut fermes, les quals modifiquen les NS del 2007 vigents.

vi. Caldrà actualitzar el còmput de les reserves mínimes per a sistemes generals previstes a la norma 9 del PTIM, delimitant les reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta del 20 % de la superfície del nou sòl de creixement destinat a ús residencial, turístic o mixt, si n'és el cas.

En l'apartat 4.9 de la memòria justificativa s'han detallat de manera gràfica i escrita totes les discrepàncies que existeixen entre la delimitació del sòl urbà de les Normes del 2007 i la revisió, així com els canvis de classificació d'urbanitzable a urbà per desenvolupament d'aquests sectors. En el quadre resum final pot observar-se que la superfície del sòl urbà entre el planejament del 2007 i el resultat de la revisió ha decrescut pel que no es consumeix creixement assignat per la norma 6 del PTIM.

4. En relació a les zones turístiques, s'ha de justificar el compliment de la norma 7.3 del PTIM i de la Disposició Transitòria quarta de la Llei 8/2012, així com del planejament sectorial en la matèria (POOT o PIAT Mallorca, segons sigui el cas d'aplicació).

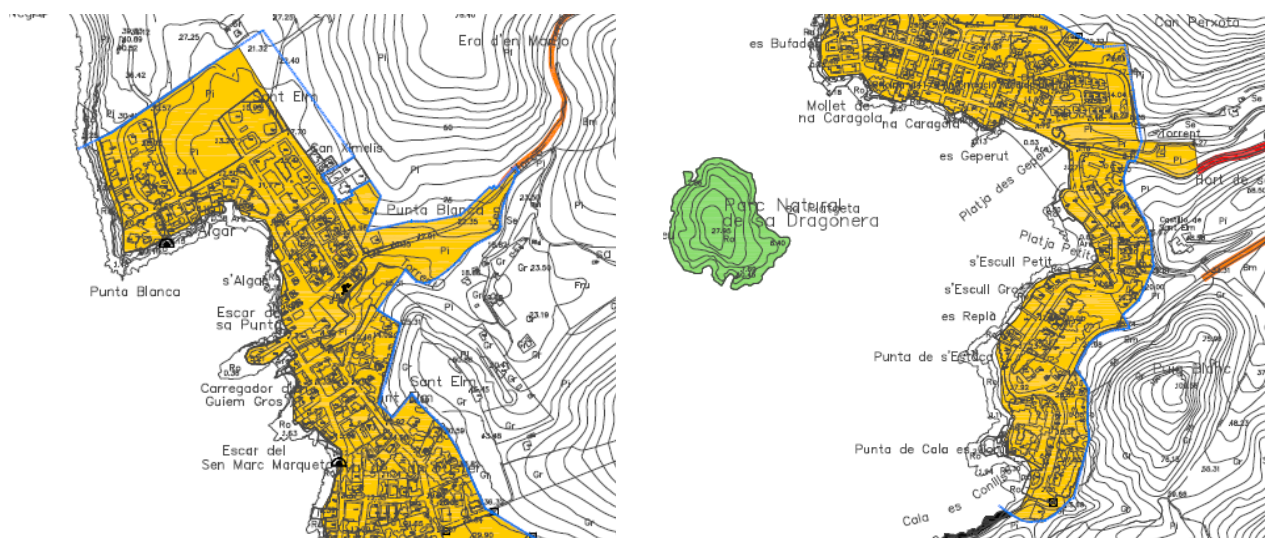
La norma 7.3 del PTIM assenyala que fora dels àmbits de les zones turístiques delimitades en el PTIM no pot classificar-se nou sòl urbà o urbanitzable, excepte que es tracti de sòl de reserva o dotacional necessari per a dur a terme actuacions en execució de les determinacions POOT o sòl necessari lligat a actuacions de reconversió territorial. En aquest cas, el sòl de creixement haurà de localitzar-se dins de l'àrea de protecció posterior que coincidirà amb la corresponent a l'AT-H.

En la revisió, com s'assenyala en la memòria justificativa, no s'ha plantejat el creixement del sòl urbà o la creació de nous sectors urbanitzables de tipus residencial o turístic, en cara que, com s'assenyala en l'apartat 4.9 de la memòria, s'han realitzat alguns ajustos a conseqüència de la millor precisió de la cartografia respecte de la de les NS vigents i de la del PTIM que han permès adaptar els límits del sòl urbà en més o en menys a la parcel·lació cadastral. D'altra banda, els sectors urbanitzables nous, fora de l'àmbit, estan destinats a equipaments o infraestructures públiques.

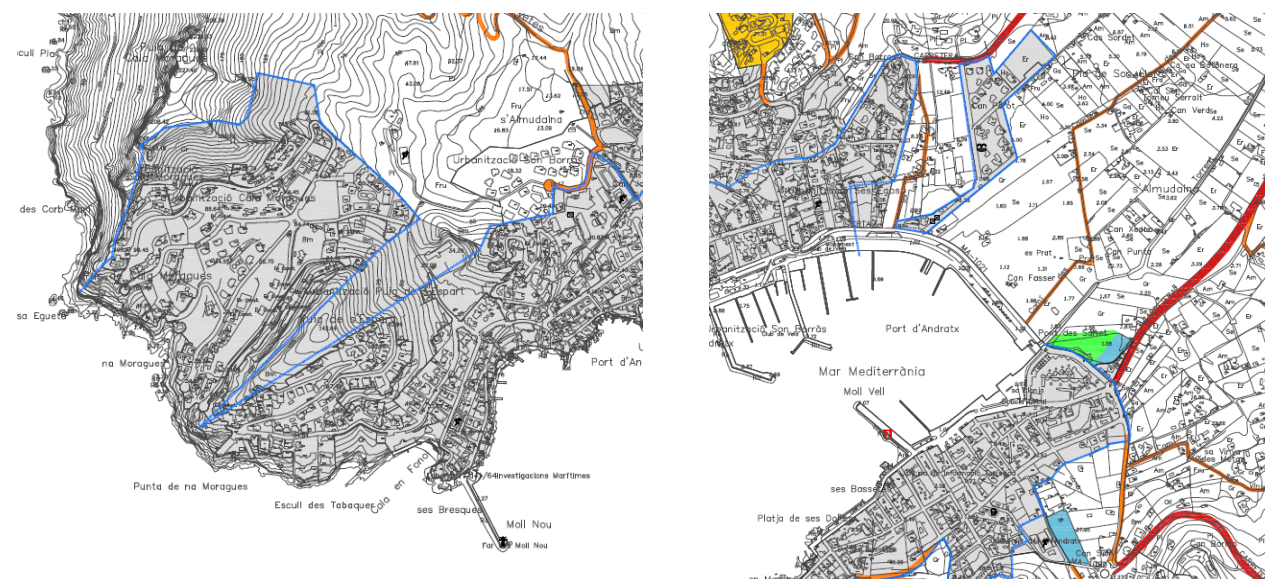
En qualsevol cas, cal considerar que el límit de la zona turística que a causa del seu traçat sobre la cartografia del PTIM és imprecís hauria de ser coincident i ajustar-se al límit del sòl urbà i urbanitzable del planejament aprovat el 2007.

El resultat d'aquesta superposició és el següent:

SANT ELM



PORT D'ANDRATX



Quant a la disposició transitòria quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme, aquesta estableix en l'àmbit de les zones turístiques el següent règim transitori fins a l'aprovació de l'adaptació del PTIM

“1. En sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial definitivament aprovat, excepte per a les operacions de reconversió previstes en aquesta llei i per als plans especials o de revaloració de les zones turístiques i en els altres supòsits articulats en la present llei, el planejament haurà de mantenir com a màxim les densitats de població previstes en el moment de l'aprovació definitiva dels POOT. A aquest efecte, el canvi de qualificació d'una parcel·la que tingui assignat només l'ús turístic per una altra que comporti l'ús residencial haurà de fixar un índex d'intensitat d'ús que garanteixi que no es produirà increment de població.

2. La normativa reguladora prohibirà la implantació dels usos que es considerin incompatibles pel seu caràcter molest i pertorbador amb el de les zones per a allotjaments turístics i residencials.

3. Exceptuant les zones delimitades com a aptes per a hotels de ciutat i el que es disposa en l'article 48 de present llei, no s'admet l'ús d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.

4. En sòl urbà, urbanitzable o, justificadament, en una àrea de transició en sòl rústic, es podran delimitar zones de reserva i dotacionals per a corregir les mancances dotacionals de la zona turística o aportar sòl per a operacions d'intercanvi d'aprofitament (residencial o turístic) o de reconversió.

5. Amb la finalitat de valorar l'afecció a l'activitat turística d'una zona, serà preceptiu l'informe previ de l'administració turística per a qualsevol obra, instal·lació o activitat que se situï en el sòl rústic inclòs en l'àrea de protecció posterior dels POOT, recollida en els planejaments territorials o urbanístics.”

En aquest cas no ha existit augment de població en l'àmbit de les zones turístiques atès que existeix una reducció considerable del sòl urbà i urbanitzable classificat pel planejament del 2007 com pot observar-se per la taula justificativa de l'apartat 4.9 d'aquesta memòria.

D'altra banda, tampoc existeixen qualificacions on l'ús residencial i turístic pugui ser compartit amb altres usos molestos com per exemple l'ús industrial. Així mateix, l'ús turístic tampoc es troba compartit amb el residencial en la mateixa parcel·la.

Finalment, donada la data d'aprovació d'aquestes Normes, no li és aplicable el PIAT, complint-se, en tot cas, el que s'estableix pel POOT.

5. Cal delimitar les zones de nucli antic segons la norma 46 del PTIM.

Segons s'establí en l'article 124 de les normes:

“Seguint les determinacions de la Norma 46 del PTIM, es delimita l'àmbit dels dos nuclis històrics de la vila d'Andratx, els quals s'han d'ordenar mitjançant els respectius Plans especials de reforma interior (PERI), amb les condicions de la disposició addicional primera d'aquestes normes.”

En aquesta disposició addicional primera s'estableixen les normes per al desenvolupament dels plans especials de reforma interior de: es Pantaleu, son Maó i son Corso, per la qual cosa aquesta deficiència ja va quedar esmenada amb la documentació presentada.

6. Cal justificar la incorporació a la documentació de la Revisió de les NS dels elements del catàleg aprovat definitivament i establir els vincles normatius escaients entre ambdós instruments.

S'incorporen als plànols tots els elements catalogats en sòl urbà i rústic amb la seva referència o clau.



7. S'ha de grafar correctament el traçat de la Ruta de Pedra en Sec amb el traçat vigent i esmenar les discrepàncies detectades tant en definició gràfica del traçat com en la descripció de la zona de protecció a l'article 125 de les normes urbanístiques.

Es corregeix el traçat de la ruta de la pedra en sec i es corregeix el text de la norma 125 per a la seva adequació al pla especial.

8. Cal justificar el compliment de la norma 51 del PTIM en relació a les determinacions sobre el litoral i més específicament sobre la delimitació dels trams de façana marítima d'ordenació homogènia.

S'incorporen a la planimetria els trams de litoral d'edificació contínua i homogènia situats dins de la zona de servitud de protecció de costes a l'efecte de la seva consideració com a àmbits indicatius per als estudis de detall que es presentin a l'empara de la disposició transitòria tercera d'aquesta llei.

9. S'haurà de justificar la incorporació de les millores indicades sobre rutes cicloturístiques de la norma 52 del PTIM de tal manera que siguin coherents amb el Pla de Vies Ciclistes per a l'illa de Mallorca (Rutes C1, C2 i C4), al qual fa referència la disposició transitòria sisena del PIAT.

S'incorporen a la planimetries les rutes ciclistes d'acord amb la previsió del Pla de Vies Ciclistes per a l'illa de Mallorca segons estableix l'article 33 del PIAT, així com s'afegeix la disposició addicional setena per a la seva regulació.

10. S'ha de rectificar en el plànol O-TM-6 la zonificació de la contaminació lumínica a l'ART 1 Serra de Tramuntana de tal manera que cal modificar la zonificació de les àrees lumíniques en els nuclis d'interior que no són considerats zones turístiques pel PIAT, assignant-les la qualificació de zona E3 (àrees de brillantor mitjana), en lloc de la zona E4 (àrees de brillantor alta).

Es rectifica el plànol O-TM-6 d'acord amb l'indicat en la deficiència.

11. Cal revisar l'ordenació de les categories de sòl rústic pel que fa a la regulació de les zones ARIP-F, a la denominació de les zones ARIP-C, a l'esmena en la representació cartogràfica d'alguns ARIP/ARIP-B, a l'actualització de les APR d'incendis i a la justificació de la nova delimitació de les zones AT-H a la capçalera del Port d'Andratx.

Se suprimeix la denominació de ARIP-F per error en la cartografia i la resta de discrepàncies assenyalades en l'informe.

12. Per al nou sòl d'ús comercial o la seva regulació que s'hagi introduït amb posterioritat a l'aprovació inicial del PECMA caldrà justificar el compliment de les normes AP i ED d'aquest Pla.

El PECMA es va aprovar inicialment el 22 de desembre de 2017 (BOIB n. 159, de 28.12.17). En aquesta data la revisió de les NS es trobava en aprovació provisional des del 31 de juliol de 2014 (BOIB n. 107, de 09.08.14), encara que, mitjançant l'acord de la CIOTU de 25 de setembre de 2015, se suspèn l'aprovació definitiva per a esmenar deficiències. Aquesta esmena es va aprovar inicialment el 30 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19) i provisionalment el 18 de desembre de 2019 (BOIB n. 24, de 25.02.20).

Per tant l'alteració del planejament com a resultat de l'esmena de deficiències a l'Acord de 25 de setembre de 2015 s'ha produït estat ja en vigor l'aprovació definitiva del PECMA, és a dir amb posterioritat a l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19) mitjançant l'aprovació provisional de l'esmena de deficiències.



Quant a la justificació del compliment de les normes AP i ED d'aquest pla cal assenyalar que, segons el punt 3 de la disposició addicional primera del PECMA, aquest planejament no té l'obligació de realitzar aquesta justificació i adaptació en haver finalitzat el període d'al·legacions de l'aprovació inicial abans del 28 de desembre de 2017. Això sense perjudici de l'aplicació directa de les normes AP en el terme municipal.

13. Per al nou sòl d'ús turístic o la seva regulació que s'hagi introduït amb posterioritat a l'aprovació inicial del PIAT caldrà justificar el compliment de les normes AP i ED d'aquest Pla.

Com s'ha assenyalat en l'apartat anterior, segons el punt 3 de la disposició addicional primera del PECMA, aquest planejament no té l'obligació de realitzar aquesta justificació en haver-se aprovat inicialment i haver finalitzat el període d'al·legacions de l'aprovació inicial amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del PECMA.

14. Resoldre les discrepàncies detectades a l'apartat III.5.9 de l'informe.

Aquestes deficiències es refereixen a:

a. S'ha d'aclarir si es correcte delimitar com a sistema general d'Espais Lliures tota l'illa de Dragonera i els illots des Pantaleu i sa Mitjana, en el mapa I-TM-02 de sistemes generals (SG) en sòl rústic, observant que aquest SG no apareix a les fitxes de sistemes. S'ha de rectificar l'errada si és el cas.

El Decret 7/1995, de 26 de gener, va crear el parc natural de sa Dragonera que va ser posteriorment desenvolupat mitjançant el Pla d'ordenació dels recursos naturals, aprovat el 26 de gener de 1995, i el Pla rector d'usos i gestió, aprovat el 8 de juny de 2001 mitjançant Ordre de la Consellera de Medi Ambient.

Per tant, la zona compresa dins d'aquest àmbit es troba qualificada com a "parc natural" i la seva ordenació remesa al PORN aprovat mitjançant l'esmentat Acord del Consell de Govern de 26 de gener de 1995 (BOCAIB n. 16, de 07.02.95).

Així doncs es corregeix aquesta qualificació de sistema general d'espais lliures públics per la denominació de "parc públic" en el plànol corresponent.

b. S'ha d'aclarir si la trama de color que identifica els SUO 1 i SUO 2 del Port d'Andratx en el plànols d'ordenació està equivocada, al dibuixar-se del mateix blau que apareix delimitada la làmina d'aigua del port d'Andratx com a SG Mirall d'Aigua, segons indica la llegenda. S'ha de rectificar l'errada si és el cas.

Es corregeix el color de les trames per a evitar confusions.

Deficiència 16.

S'ha d'eliminar l'apartat a) de l'article 96.2.

Se suprimeix l'apartat 2.a de l'article 96

Deficiència 17.

S'han de corregir els errors d'identificació de la zona ARIP-B en els plànols 8, 14, 15 i 16 de Classificació del Sòl a Escala 1/5000 i introduir les condicions d'ordenació de la zona ARIP-F dins les Normes Urbanístiques, així com la seva identificació dins la caràtula del plànol 15 del plànol de classificació del sòl.



Es corregeix la nomenclatura de ARIP-F dels plànols que en realitat havia de correspondre a ARIP-B pel que aquesta qualificació no existeix.

Deficiència 18.

S'ha d'esmenar la contradicció entre les zones de contaminació lumínica definides al plànol a Escala 1/5.000 (es defineixen dues zones) i el plànol a Escala 1/30.000 (es defineixen tres zones).

Es corregeix aquest error.

S'han de concretar les zones de contaminació lumínica al plànol O-TM-6 a Escala 1/30.000.

Es corregeixen les àrees de contaminació lumínica.

Deficiència 19.

S'ha de definir en els plànols d'Ordenació O-TM-1 i en el plànol O-TM-6, el límit que constitueix la Serra de Tramuntana, dins l'Annex I de la Llei 1/1991 d'Espais Naturals.

Es corregeixen els plànols indicats.

Deficiència 20.

S'ha d'incloure dins fitxes de les Unitats d'Actuació, que així ho requereixin, la reserva per a habitatges protegits que determinava la Llei 7/2012 (actual l'article 37 de la LUIB).

S'inclou la reserva per a habitatge protegit establert en l'article 37 de la LUIB en les unitats d'actuació que així ho requereixin.

Deficiència 21.

En l'informe de sostenibilitat econòmica i estudi de viabilitat econòmica:

1. S'ha de modificar l'encapçalament de l'apartat-2 de la fulla-4, de l'informe de sostenibilitat econòmica, incorporant el títol "Memòria de Sostenibilitat Econòmica", en substitució del títol, "Informe de Sostenibilitat Econòmica", per tal de seguir l'ordre establert dins de l'índex de la fulla-2.

Es corregeix el títol "d'informe de sostenibilitat econòmica" pel "memòria de sostenibilitat econòmica" dels documents que formen l'estudi econòmic del planejament.

2. S'ha de modificar l'encapçalament de l'apartat-2.2.2 de la fulla-6, de la Memòria de Sostenibilitat Econòmica, incorporant el títol "Actuacions d'Urbanització" en substitució de "Actuacions Urbanístiques".

Es corregeix el títol "d'actuacions urbanístiques" per "actuacions d'urbanització" en l'apartat 2.2.2 de l'estudi econòmic del planejament.

3. S'ha d'introduir dins el Capítol-5 Inversions Reals, de l'apartat 2.4, de la Memòria de Sostenibilitat econòmica, el càlcul mitjà dels costos de construcció dels equipaments públics, incorporant la valoració dels equipaments prevists, indicant quina es l'administració afectada.

Es modifica el quadre d'inversions reals amb la incorporació de les inversions reals en equipaments públics. Aquesta dada es trasllada a la projecció de la nova ordenació.



4. S'ha de completar l'apartat 2.8, de la Memòria de Sostenibilitat Econòmica, incorporant els quadres resum, de superfícies del usos no lucratiu (Viari/Aparcaments, Espais Lliures Públics, Equipaments etc.) i Lucratius (Plurifamiliar, Unifamiliar, turístic etc.) de les Unitats d'Actuació i Sòl Urbanitzable.

Es completa l'apartat 2.8 de la memòria incorporant els quadres resum.

5. S'ha de justificar el coeficient K adoptat a l'apartat 2.4 (Fulla 23) de l'Anàlisi de la Viabilitat Econòmica per a nuclis d'interior i nuclis costaners.

Es justifica el coeficient K adoptat a casa cas.

6. S'ha de completar l'apartat 2.7 Conclusions (Fulla 24) de l'Anàlisi de Viabilitat Econòmic, incorporant el Resum del valor actual net unitari(VAN) del sòl de les Unitats d'Actuació i el valor actual net unitari (VAN) dels Sectors Urbanitzables.

Es completa l'apartat 2.7 de l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions incorporant els quadres resum.

7. Dins l'Estudi Econòmic s'han de diferenciar les actuacions en sòl rústic i en sòl urbà a obtenir per expropiació.

Es diferencien els costos de les ANS situades en sòl urbà de les quals es troben en sòl rústic.

8. S'ha de completar l'Annex I de l'Estudi Econòmic, diferenciant els costos d'expropiació de les actuacions aïllades en sòl Urbà i en Sòl Rústic, incorporant els costos d'execució de les noves infraestructures i equipaments proposats.

Es completa l'annex I de l'estudi econòmic segons l'indicat en la deficiència.

9. S'ha de justificar la incorporació dins l'informe de sostenibilitat econòmica, l'impacte sobre la Hisenda Pública del manteniment de les noves infraestructures projectades.

Es justifica l'impacte econòmic del manteniment de les noves infraestructures sobre les administracions afectades.

10. El valor de repercussió del sòl de l'actuació ANS/6A, s'ha de correspondre amb la resta d'actuacions en Sòl Urbà.

Se suprimeix l'ANS/6A al no requerir la seva expropiació per ser ja de propietat municipal segons escriptura d'agrupació i declaració d'obra nova núm. 244 del Notari Joaquín Vicente Calvo, de 25 de març de 2014.

Deficiència 22.

S'ha d'incorporar dins les Normes Urbanístiques l'apartat Altres Equipaments i Activitats d'Educació Ambiental establerts en el Decret 2/2016, de modificació del Decret 1/2016, de mesures urgents en matèria urbanística.

Es modifica la redacció de l'article 87 en el sentit assenyalat en la deficiència. No obstant això, hi ha que tenir en compte que aquest apartat del Decret 2/2016, de modificació del Decret 1/2016, també ha estat modificat per la disposició addicional dissetena de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, pel que s'incorpora està última definició.



La relació i jerarquització dels usos turístics admesos introduïts dins l'article 75.2, s'ha d'adaptar als especificats dins la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears.

Se suprimeix la relació i es remet directament als usos establerts en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme, o norma que els modifiqui o substitueixi.

Deficiència 23.

S'ha de corregir l'apartat 1 de l'article 17, en el sentit que allà on diu "... en els supòsits prevists en el seu article 136..." ha de dir "... en els supòsits prevists en el seu article 148..."

Es corregeix l'error de remissió a l'article 148 tal com assenyala la deficiència.

Deficiència 24.

S'ha de suprimir l'apartat 1 de l'article 70.

Se suprimeix l'apartat 1r de l'article 70 tal com assenyala la deficiència.

L'apartat 2 ha de dir Construccions i edificacions en situació d'inadequació.

Es corregeix l'apartat 2n (ara apartat 1r) en el sentit assenyalat en la deficiència.

La definició de les construccions i edificacions en aquesta situació ha de definir correctament els requisits que han de complir per entendre-s'hi inclosos.

L'article 70 es refereix a les construccions i edificacions inadequades i defineix 2 situacions: la primera és la dels edificis que superen l'edificabilitat encara que incompleixin altres paràmetres com l'altura o les separacions i la segona els edificis que no excedeixen de l'edificabilitat permesa però que incompleixen altres paràmetres ja que, en cas contrari, estarien en situació d'adequats. En cada una d'aquestes situacions es detallen les obres permeses sent més permissives les de la situació segona.

El contingut d'aquest article sembla clar i no suposa problemes d'aplicació ja que així es troba incorporat en altres planejaments.

En tot cas es repassa per si suposés alguna contradicció respecte de la normativa legal existent i es corregeixen la resta de deficiències respecte de la redacció d'aquest apartat.

Es recomana establir un règim diferenciat en funció de si les construccions i edificacions en situació d'inadequació estan ubicades en sòl urbà o en sòl rústic, a fi de donar un tractament coherent i unitari a la regulació i, a la vegada, evitar la dispersió la regulació de la matèria en l'articulat de les normes urbanístiques.

El règim de les construccions i edificacions existents en sòl rústic es troben en els articles 261 i 262. Per tant, perquè no s'apliquin les regles anteriorment exposades de l'article 70, que són clarament de sòl urbà, s'afegeix el nou apartat que remet el règim d'aquestes edificacions situades en sòl rústic als articles 261 i 262.

L'apartat 2.b no pot contenir conceptes jurídics indeterminats: s'han d'indicar els casos que puguin considerar-se justificats.

Es corregeix l'apartat 2b a fi que la seva aplicació no quedi indeterminada.



A les actuacions permeses en les construccions i edificacions en situació d'inadequació en situació primera, s'ha d'incloure, o s'ha de fer l'oportuna referència, a les obres mínimes que permet, en tot cas i com a mínim, l'article 129 de la LUIB.

Es modifica l'apartat 1.1.a amb les obres permeses en l'article 129 de la LUIB.

Si vol mantenir-se la precisió continguda en la lletra b) de la situació segona, s'ha d'eliminar aquest apartat i incloure la precisió en la definició de la situació segona.

Finalment, per a més claredat, en comptes d'afegir l'incompliment de les volades en la definició s'ha optat per situar en l'apartat b) també els xamfrans i suprimir-los de la definició.

Pel que fa a l'apartat 2.4, s'ha de suprimir la remissió a les obres descrites en l'apartat 4t de l'article anterior, perquè l'apartat 4t al·ludit ja no existeix.

Se suprimeix l'apartat 4 d'acord amb la deficiència.

S'ha d'eliminar el l'apartat 2.5 de l'article 70.

Se suprimeix l'apartat 2.5 d'acord amb la deficiència.

S'ha d'eliminar l'apartat 2.7, ja que la regulació dels usos existents es regula en l'article següent.

Se suprimeix l'apartat 2.7 d'acord amb la deficiència.

S'ha d'eliminar l'apartat 3 de l'article 70.

Se suprimeix l'apartat 3 d'acord amb la deficiència.

Deficiència 25.

L'article 227.2 s'ha de redactar de la següent forma:

"2. Les NS preveuen una única tipologia de sòl urbanitzable, el directament ordenat, si bé es distingeix amb la clau SUO aquell que es correspon amb els sectors ja existents i que compten amb el planejament parcial ja aprovat, i la clau SUDO, que es correspon amb els sectors així classificats per aquestes NS per incorporar aquest planejament general la seva ordenació de detall i tenir assignada una superfície de sòl de cessió superior al 50 % del seu àmbit. En el segon cas, per al desenvolupament del sector no es requerirà l'aprovació de planejament parcial."

Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.

Deficiència 26.

En l'article 252, cal realitzar les següents modificacions:

Per a l'apartat 1 de l'article 252, titulat "segregació o parcel·lació", es recomana fer ús d'una fórmula del tipus "Règim dels actes de divisió en terrenys classificats com a sòl rústic".

Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.

La lletra a) de l'apartat 1 ha d'indicar: "Tots els actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, segregació o divisió de terrenys o finques classificats com a sòl rústic, quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal."

Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.

Cal introduir la necessària conformitat de l'acte de divisió amb la legislació urbanística i la legislació agrària, en funció de la finalitat de la segregació.

Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.

L'apartat b) s'ha de reformular en els termes prevists en l'article 159.2.b) de la LUIB i 398.3.b) del Reglament de la LOUS, en el sentit que a efectes urbanístics, són il·legals les parcel·lacions urbanístiques en sòl.

Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.

S'ha de modificar la redacció de l'apartat c), en el sentit que cal indicar les conseqüències de les parcel·lacions fent la remissió oportuna a la regulació de les infraccions urbanístiques i les seves conseqüències.

Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.

L'apartat d) s'ha de suprimir, ja que en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística de l'acte de divisió s'haurà de justificar el compliment de paràmetres de les edificacions existents.

Se suprimeix l'apartat d) d'acord amb la deficiència.

En el primer paràgraf de l'apartat 2, s'ha de realitzar diverses modificacions:

Darrere "diverses qualificacions", s'ha d'afegir: "o categories",

S'ha de suprimir "per a la implantació d'un ús admès",

Darrere "(APT)", s'ha d'afegir: "superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús."

En realitat aquesta deficiència no pertany a l'article 252 sinó ara al 251.4. Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.

En el segon paràgraf de l'apartat 2, s'ha de suprimir "excepte que, justificadament i per evitar alteracions e el terreny o aconseguir una millor integració paisatgística, resulti més adequada una altra implantació".

D'acord amb la deficiència se suprimeix aquesta frase del paràgraf 2n de l'apartat 4t de l'article 251

L'apartat 3 se pot suprimir, perquè reproduceix de forma parcial la disposició addicional vuitena de la LUIB.

La disposició addicional vuitena de la LUIB es refereix a actuacions en parcel·les o solars afectats per l'execució d'obra pública. Aquesta referència ja no existeix en el text normatiu de les NS d'Andratx pel que se suposa que la deficiència ja havia estat corregida en la documentació anterior que va ser objecte de l'acord de 30 de juliol de 2021.

Deficiència 27.

En l'article 258.1 s'ha de substituir "establiments turístics que s'admetin" per "establiments d'allotjament de turisme rural que s'admetin per la normativa sectorial i amb les condicions del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT)."

Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.



Deficiència 28.

En l'article 261:

L'encapçalament ha d'indicar: "Règim dels habitatges existents a què es refereixen la norma 28 del Pla Territorial Insular de Mallorca i la disposició transitòria segona de la Llei del sòl rústic, implantats legalment a l'entrada en vigor de dita Llei."

Es corregeix la redacció de l'encapçalament d'acord amb el que assenyala la deficiència.

Cal millorar la redacció de l'apartat 1, en els termes següents: "Perquè es pugui considerar que un habitatge existent en sòl rústic, dels referits en la norma 28 del PTIM i en la disposició transitòria segona de la Llei del sòl rústic, implantat legalment a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, és susceptible de ser objecte de reforma i/o ampliació, haurà de complir els requisits següents:"

Es corregeix la redacció d'aquest apartat d'acord amb el que assenyala la deficiència.

Cal millorar la redacció del segon paràgraf de l'apartat 1, en uns termes semblant a: "La possibilitat de realitzar obres de reforma o condicionament per aconseguir els requisits d'habitabilitat, en cas que degut al seu estat de conservació resulti necessari, té el límit exprés de què l'edificació no estigui en cap dels supòsits legals o reglamentaris que la incloguin en la situació de ruïna tècnica, econòmica o urbanística."

Es corregeix la redacció del paràgraf 2n de l'apartat 1.a d'acord amb el que s'assenyala en la deficiència.

Cal revisar la redacció de la lletra c) de l'apartat 1, que continua sent confusa: no s'entén la remissió efectuada a les obres esmentades en l'apartat a) i s'ha eliminar l'expressió "inexistent".

Es corregeix la redacció de l'apartat 1.c d'acord amb el que assenyala la deficiència.

S'ha de revisar la redacció de la darrera frase de l'apartat 3.

Es corregeix la redacció de l'apartat 3r d'acord amb el que assenyala la deficiència.

Deficiència 29.

La nova redacció de l'article 262 no acaba d'esmenar la deficiència que es va indicar, que requeria una regulació més acurada d'aquestes edificacions tradicionals. Cal efectuar l'oportuna regulació de les diferents situacions que puguin donar-se.

Es corregeix i completa la redacció de l'article 262 que complementari del 261 on es regula la situació dels habitatges existents de forma més específica.

En l'apartat 4, s'ha de corregir la referència a la regulació de les edificacions i construccions en situació de fora d'ordenació, ja que la regulació que contenia l'article 70 del document suspès, actualment està en l'article 69.

Es corregeix l'error en la referència a aquest article.

Deficiència 30.

En la disposició addicional primera de les normes:



S'ha de justificar la supressió de la referència a l'article 34.5 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions de l'apartat 1.e) dels objectius.

La disposició addicional primera de les normes es refereix a les àrees de sòl urbà que s'han d'ordenar mitjançant un pla especial de reforma interior. L'apartat 1r estableix els objectius d'aquests plans especials i l'esmena de deficiències no els ha modificat, mantenint els del text normatiu que va tenir aprovació inicial i provisional. No obstant això, d'acord amb la deficiència s'afegeix ara el relatiu al compliment de l'article 34.5 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions.

S'ha de justificar la supressió del coeficient global màxim d'edificabilitat.

No es pot determinar un coeficient global del pla especial de protecció sense disposar prèviament de les dades d'edificabilitat existents ja que aquests podrien haver-lo superat quedant, no sols inedificables les parcel·les vacants, sinó inadequades totes les existents.

No obstant això, redactat l'avanç d'aquests plans especials i comprovats les dades corresponents de la fitxa d'aprovació provisional de la revisió s'observa que aquests són suficients pel que es mantenen les dades sense suprimir l'edificabilitat global màxima prevista.

S'ha de justificar la modificació dels percentatges de superfície mínima destinada a zones verdes, vials i equipaments del PERI de Son Maó i Son Corso.

D'acord amb l'assenyalat anteriorment, es mantenen els percentatges establerts en la revisió de les Normes que van ser aprovats provisionalment.

Les modificacions que es duuguin a terme s'han de reflectir oportunament en les fitxes corresponents.

No es modifiquen les condicions de desenvolupament i paràmetres per a l'àmbit d'aquests plans especials.

Deficiència 31.

L'annex de fitxes de gestió ha d'incorporar l'objectiu de cadascuna i la indicació de la documentació gràfica en què es delimiten.

Es modifiquen les fitxes de gestió a l'efecte de complir aquesta deficiència i s'introdueix l'objectiu i document gràfic.

Deficiència 32.

S'han d'incorporar les següents fitxes de Sistema General dins el document final de les Normes Urbanístiques "FITXES D'ORDENACIÓ DELS SISTEMES GENERALS", incorporant en alguns dels mateixos, un codi identificatiu propi, i en altres, igualar el codi de la cartografia amb el codi de la Fitxa de Sistema General.

Andratx

Sòl Rústic Cartografia 1/5.000:

(SG-AN-ELP1) No s'ha incorporat Fitxa de Sistema General

(SG-AN-ELP2) No s'ha incorporat Fitxa de Sistema General

(SG-AN-ELP3) No s'ha incorporat Fitxa de Sistema General

(SG-AN-ELP4) No s'ha incorporat Fitxa de Sistema General

(SG-AN-ELP5) No s'ha incorporat Fitxa de Sistema General, s'ha definit dins l'Estudi Econòmic com (ANS/7A) Actuació Aïllada



El Sistema General SG AN- IS1, s'identifica a la fitxa com a SG SA-IS.

El Sistema General SG-AN-IS2-1 s'identifica a la fitxa com a SG-AN-IS

El Sistema General SG AN-E-C1, s'identifica a la fitxa com a SG-AN-E-C

El Sistema General SG AN-E-E1, s'identifica a la fitxa com a SG AN-E-E

El Sistema General SG-AN-A1, s'identifica a la fitxa com a SG-E-A

Sòl Urbà Cartografia 1/1.000:

(SG-AN-ELP6) No s'ha incorporat Fitxa de Sistema General, s'ha definit dins l'Estudi Econòmic com (ANS/6A) Actuació Aïllada

Sa Coma

Sòl Urbà Cartografia 1/1.000:

(SG ELP) No s'ha incorporat Fitxa de Sistema General, s'ha definit dins l'Estudi Econòmic com (ANS/2SC)

S'Arracó

Sòl Rústic Cartografia 1/5.000:

(SG-SA1-E-E-D1) Incorpora fitxa de Sistema (SG-SA-E-E) i actuació Aïllada (ANS/4SA).

(SG-SA-ELP1) No incorpora fitxa de Sistema General

(SG-SA1-E-D1) No incorpora fitxa de Sistema General ni tampoc Actuació Aïllada.

(SG-SA-E-C1) Incorpora fitxa de Sistema General com a (SG-SA-E-C)

(SG-SA-IS1) Incorpora fitxa de Sistema General com a (SG-SA-IS)

Sant Elm

Cartografia 1/1.000:

(SG-SE-ELP) No incorpora fitxa de Sistema General, s'ha definit dins l'Estudi Econòmic com (ANS/4 SE) Actuació Aïllada.

Port d'Andratx

Cartografia 1/5.000:

(SG-PA-A2) (Plànol O-PA-1-14) No consta Fitxa de Sistema General i s'ha incorporat com a deficiència la classificació com a Urbanitzable Directament Ordenat. S'executa com a Actuació Aïllada (ANS/9PA).

(SG-PA-E-SC1) (Plànol O-PA-1-14). No consta Fitxa de Sistema General.

(SG-PA-ELP1) No consta Fitxa de Sistema General. Actuació Aïllada (ANS/8PA)

(SG-PA-A1) No consta fitxa de Sistema General. Actuació Aïllada (ANS/8PA)

(SG-VIAL). Associat al SUO/1PA, no consta fitxa de Sistema.

Cartografia 1/1.000:

(SG-PA-ELP) (Plànol O-PA-1-10)(Cala Moragues) No consta fitxa de Sistema General. Falta codi identificatiu propi. Consta com a Actuació Aïllada (ANS/2PA).

(SG-PA-ELP) (Cala Moragues) (Plànol O-PA-1-10) No consta Fitxa de Sistema General. Falta Codi identificatiu propi.

(SG-PA-ELP) (Carrer Corb Mari) (Plànol O-PA-1-11) No consta Fitxa de Sistema General. Falta Codi identificatiu propi.

(SG-PA-ELP) (Plànol O-PA-1-17) (Carrer Valleluz). No consta fitxa de Sistema General. Falta codi identificatiu propi. Consta com a Actuació Aïllada (ANS/1PA).

(SG-ELP) (Plànol O-PA-1-17). Incorporat dins el SUO/1PA. No consta fitxa de Sistema General. Falta codi identificatiu propi.

(SG-PA-IS 1) (Plànol O-PA-1-19) No consta fitxa de Sistema General.

(SG-PA-ELP) (Plànol O-PA-1-21). Carrer Tonyina. No consta fitxa de Sistema General. Falta codi identificatiu propi.

Camp de Mar

Cartografia 1/5.000:

(SG-CM-IS1) Dins la fitxa de Sistema General consta com a (SG-CM-IS)

(SG-CM-IS2) Dins la fitxa de Sistema General consta com a (SG-CM-IS)



(SG-CM-ELP1) (Plànol O-TM-1-18) No consta fitxa de Sistema General.

Totes les fitxes de sistemes generals s'han revisat i identificat amb un codi. En elles s'estableix el sistema de gestió per a la seva obtenció i els paràmetres urbanístics d'aplicació.

Deficiència 33.

S'ha de completar l'apartat 1.2 de la memòria informativa, incorporant els apartats d'evolució de la població, habitatges, activitat econòmica.

Es completa la memòria informativa amb l'evolució de la població, l'habitatge i l'activitat econòmica.

Deficiència 34.

S'ha de modificar l'apartat 1.8. Autoria Tècnica, incorporant l'equip autor del darrer document aprovat provisionalment.

Es completa l'autoria tècnica de l'arquitecte Mateu Carrió Muntaner en la redacció de la documentació gràfica i escrita de la revisió del planejament.

S'ha d'incorporar dins l'apartat 2.2 . L'anàlisi de l'actual Sòl Urbà i la proposta del sòl així classificat, la justificació permenoritzada, dels canvis efectuats dins cada uns dels nuclis urbans (Andratx, S'Arracó, Sant Elm, Port d'Andratx, Camp de Mar). S'ha d'incorporar dins el mateix apartat 2.2 de la memòria justificativa, la relació de sòls urbanitzables inclosos dins les Normes Subsidiàries aprovades a l'any 2007 i que han estat classificats com a sòl Urbà dins la present Revisió. S'han d'incorporar el quadre comparatiu de les superfícies, de les vigents Normes Subsidiàries i la Revisió de les Nomes Subsidiàries, de cada Nucli Urbà. S'ha d'incorporar quadre global de les superfícies de classificació i qualificació del conjunt del municipi.

En l'apartat 2.2 i 4.9 de la memòria justificativa s'han identificat i justificat els canvis efectuats dins de cada nucli urbà. Quant al sòls urbanitzables del planejament del 2007 que s'han incorporat al sòl urbà, aquests es justifiquen en l'apartat 2.3 i 4.3 de la memòria justificativa.

S'ha de completar dins la Memòria Justificativa la justificació de l'adaptació al Pla Territorial de Mallorca.

En l'apartat 6 de la memòria justificativa s'amplia la justificació del compliment del Pla territorial insular de Mallorca.

S'han d'incorporar les fitxes dels Sistemes Generals d'Espais Lliures Públics de cada un dels nuclis urbans, als efectes de poder contrastar el compliment de l'estàndard previst dins la Revisió de les Normes Subsidiàries i completar el Sistema General d'Espai Lliure Públic del nucli de S'Arracó als efectes de complir l'estàndard d'1,5 m²/m² per habitant.

En l'apartat 4.1 i 4.5 de la memòria justificativa s'inclou el següent quadre resum de la justificació del compliment dels sistemes generals d'espais lliures públics;

NUCLIS	ELP LOCALS	SG D'ELP	TOTAL (*)	ELP EN SUB	TOTAL
ANDRATX	12.815,00	51.264,00	64.079,00	5.001,00	69.080,00
SA COMA	3.248,00	2.872,00	6.120,00	0,00	6.120,00
S'ARRACÓ	3.450,00	1.004,00	4.454,00	0,00	4.454,00
SANT TELM	11.020,00	4.288,00	15.308,00	0,00	15.308,00
PORT D'ANDRATX	243.811,00	102.094,00	345.905,00	33.665,00	379.570,00
CAMP DE MAR	54.527,00	88.832,00	143.359,00	0,00	143.359,00
TOTAL	328.871,00	250.354,00	579.225,00	38.666,00	617.891,00

(*). Sense incloure els SG d'ELP dels sector urbanitzables.



D'altra banda, en les fitxes de sistemes generals de l'annex 2 a les normes urbanístiques s'inclouen les fitxes que corresponen al referit quadre resum i que es corresponen amb el següent desglossament:

SISTEMES GENERALS D'ELP	CLAU	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT	TIPUS DE SÒL	TIPUS DE SG	GESTIÓ URB.	SISTEMA	PROGRAM.
Andratx: al Nord del nucli.	SG AN-ELP1	3.747	0	sòl rústic	ELP	-	-	-
Andratx: al Nord del nucli.	SG AN-ELP2	1.108	0	sòl rústic	ELP	-	-	-
Andratx: al Nord del nucli.	SG AN-ELP3	5.754	0	sòl rústic	ELP	-	-	-
Andratx: camí sa Rectoria. PERI Es Pantaleu.	SG AN-ELP4	17.573	0	sòl rústic	ELP	Expropiació	ANS/6A	2n quadrienni
Andratx: al Nord del nucli.	SG AN-ELP5	5.695	0	sòl rústic	ELP	-	-	-
Andratx: carrer son Sampil amb son Bosch.	SG AN-ELP6	9.974	0	sòl urbà	ELP	-	-	-
Andratx: carrer son Lluís amb Joan Riera.	SG AN-ELP7	5.795	0	sòl urbà	ELP	-	-	-
Andratx: al Nord del cementiri.	SG AN-V1/ELP	1.618	0	sòl rústic	Viari i ELP	-	-	-
Sa Coma: al Est del nucli urbà.	SG SC-ELP1	2.872	0	sòl urbà	ELP	Expropiació	ANS/2SC	2n quadrienni
S'Arracó: camí des Castellas	SG SA-ELP1	1.004	0	sòl rústic	ELP	Expropiació	ANS/2A	2n quadrienni
Sant Elm: av de sa Trapa.	SG SE-ELP1	2.445	0	sòl urbà	ELP	Expropiació	ANS/2SE	2n quadrienni
Sant Elm: carrer Rector Joanillo.	SG SE-ELP2	1.843	0	sòl urbà	ELP	-	-	-
Port d'Andratx: carrer Corb Mari.	SG PA-ELP1	14.039	0	sòl urbà	ELP	-	-	-
Port d'Andratx: carrer Tord.	SG PA-ELP2	11.797	0	sòl urbà	ELP	Cooperació	UA/1PA	1r quadrienni
Port d'Andratx: carrer Puig Cornador.	SG PA-ELP3	19.676	0	sòl urbà	ELP	-	-	-
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	SG PA-ELP4	5.379	0	sòl urbà	ELP	-	-	-
Port d'Andratx: carrer Castanyetes.	SG PA-ELP5	32.387	0	sòl urbà	ELP	-	-	-
Port d'Andratx: carrer Tambor.	SG PA-ELP6	1.752	0	sòl urbà	ELP	Compensació	UA/3PA	1r quadrienni
Port d'Andratx: carrer Tambor.	SG PA-ELP7	3.716	0	sòl urbà	ELP	Compensació	UA/3PA	1r quadrienni
Port d'Andratx: carrer Lluna.	SG PA-ELP8	7.367	0	sòl urbà	ELP	-	-	-
Port d'Andratx: carrer Vell de Cala Llamp.	SG PA-ELP10	5.981	0	sòl rústic	ELP	-	-	-
Al Sud-est del nucli de Camp de Mar	SG CM-ELP1	88.832	0	sòl rústic	ELP	-	-	-
TOTAL		250.354	0					

Deficiència 35.

S'ha de substituir a l'apartat 3.a) de l'article 6: "A fosses sèptiques no estanques: 10 m." per "A fosses sèptiques: 10 m."

Es corregeix la redacció de l'apartat 3.a de l'article 62 d'acord amb el que assenyala la deficiència.

Deficiència 36.

S'ha d'incorporar la separació de 2 metres a límits laterals, quan la parcel·la no sobrepassi els 8 m. d'amplada, dins l'article 182 a les zones SE-2, en base a l'al·legació estimada.

Es modifica l'article 182 per a permetre separacions a límits de 2 m quan l'amplària de la parcel·la no arribi al 50% de la mínima permesa.

Deficiència 37.

Cal justificar degudament la modificació introduïda en els articles 205 i 206, o si escau suprimir-la, ja que l'article 71 regula les condicions en relació amb els usos legalment existents.

L'article 71 regula les condicions dels usos legalment existents, malgrat no estar actualment autoritzats, permetent el seu manteniment, és a dir que es tracta d'un règim per als edificis inadequats.

No obstant això, la modificació dels articles 205 i 206 deixa com a ús admès el d'estació de serveis (benzinera) només quan aquesta sigui ja existent. En aquest cas, es tracta de deixar aquest ús com admès en aquelles parcel·les on ja hagi estat legalment autoritzat i incorporar-lo com a edifici adequat per a permetre en el futur les obres pròpies dels edificis adequats i no sols les de conservació i manteniment de les instal·lacions ja existents que podrien estar en contradicció amb la legislació futura sobre seguretat o normes tècniques. Tot això en tractar-se d'un servei públic necessari per al ciutadà.

Deficiència 38.

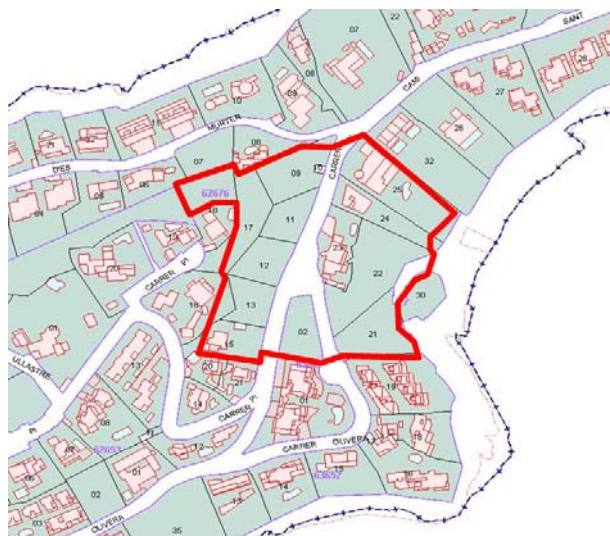
En l'article 244 s'ha corregir l'errada ortogràfica del títol de l'apartat 1 i suprimir el darrer paràgraf de l'apartat 2.

Es corregeix d'acord amb el que assenyalava la deficiència.

Deficiència 39.

S'han d'analitzar els límits de la UA/5PA definits dins el plànol d'ordenació O-1-PA-1-16 i els límits que consten dins la justificació de la modificació (Fulla 48) de l'Annex II de la Memòria Justificativa.

Es tracta d'una unitat d'actuació que s'ha ajustat als límits de la parcel·lació cadastral per a facilitar la seva gestió i que es remet al sistema de compensació.



En canvi per a la unitat d'actuació confrontant (06PA) es fixa el sistema de cooperació de tal forma que la UA/05PA es podrà executar amb antelació a la gestionada per l'ajuntament i així poder connectar a ella els serveis a millorar i implantar.

S'han d'analitzar algunes de les Unitats d'Actuació del Port d'Andratx per considerar que haurien de ser gestionades com a Actuacions Aïllades, havent de traslladar les despeses als propietaris com a contribucions especials.

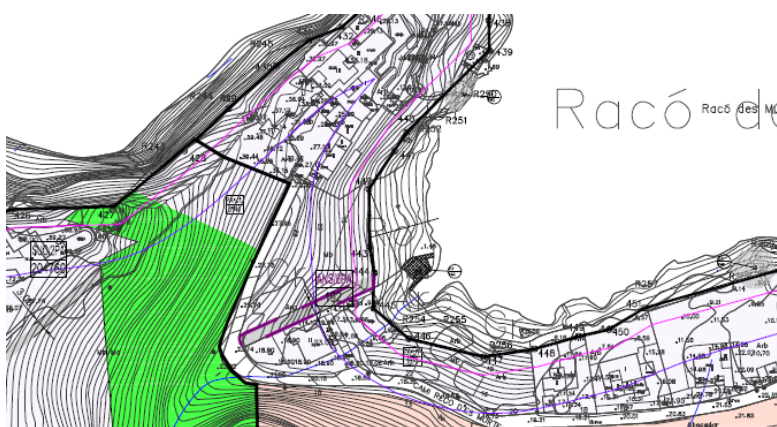
S'han repassat les unitats d'actuació del Port d'Andratx i tan sols considerem que existeix una unitat on es podria donar aquesta circumstància que és la UA/4PA que té la càrrega d'obrir un pas per als vianants d'accés a la mar, encara que l'edificabilitat de la parcel·la no desapareix a conseqüència de la cessió ja que aquesta passa a acumular-se dins de la superfície lucrativa de la parcel·la. No obstant això, d'acord amb la deficiència següent, se suprimeix aquesta unitat d'actuació i es passa el pas públic a una ANS per expropiació.





S'ha de suprimir, del document de fitxes de Gestió, la Fitxa UA/4PA.

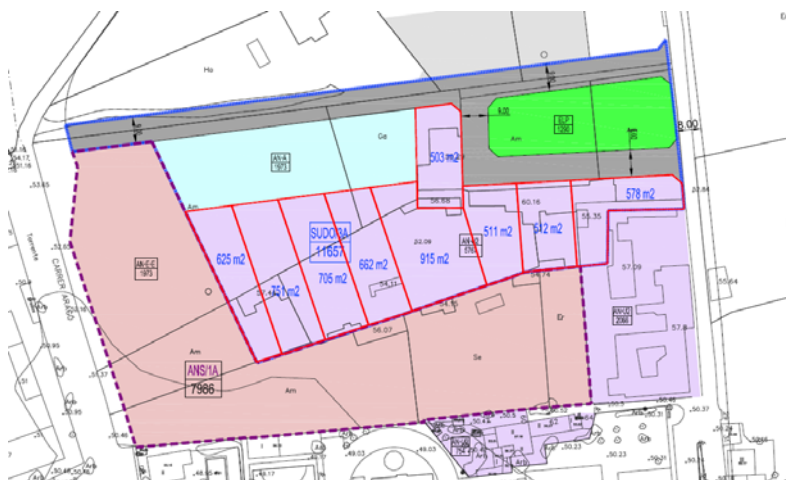
D'acord amb l'indicat anteriorment, se suprimeix aquesta unitat d'actuació i es passa el pas públic a una ANS per expropiació.



Deficiència 40.

S'ha d'analitzar en el SUDO/3A, la possibilitat d'implantar els 12 habitatges unifamiliars, tenint en compte les condicions de la qualificació AN-U2.

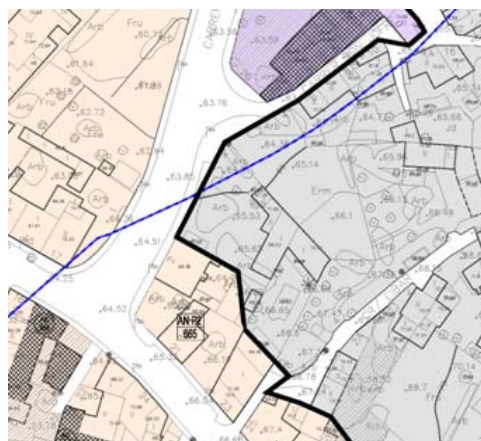
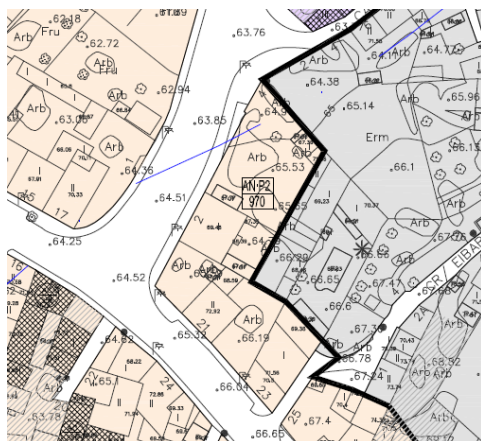
Analitzat aquest SUDO s'observa que complint la façana mínima de parcel·la tan sols poden edificar-se 9 habitatges en parcel·les independents encara que segons la superfície de parcel·la mínima és possible implantar 12 unitats. Per tant, es corregeix el nombre màxim d'unitats d'habitatge unifamiliar d'aquest sector.



Deficiència 41.

Respecte de la supressió de l'ampliació de sòl urbà respecte de les NS de 2007 a la cantonada entre l'Av Lluís Alemany i el carrer son Prim, s'ha de completar la justificació dins l'apartat 5, indicant que es tracta d'una esmena de deficiència no resolta en el moment d'exposició pública del document.

La memòria de l'esmena de deficiències a l'Acord de 25 de setembre de 2015 assenyalava que se suprimia l'ampliació de sòl urbà respecte de les NS de 2007 en la cantonada entre l'Av Lluís Alemany i el carrer son Prim, és a dir:



Plànol de l'aprovació provisional i de l'esmena de deficiències prèvia a l'aprovació definitiva.

Aquesta correcció del límit de sòl urbà es tracta d'una correcció no resolta en el moment de l'exposició pública del planejament.

Deficiència 42.

Respecte de la correcció del límit del sòl urbà en una parcel·la del carrer Tonyina (SUDO/1PA), s'ha de modificar el plànol introduït com a modificació proposada (Fulla 49) de l'Annex II a la Memòria Justificativa, ja que no es correspon amb el plànol aprovat provisionalment (Plànols O-PA-1-17 i O-PA-1-21).

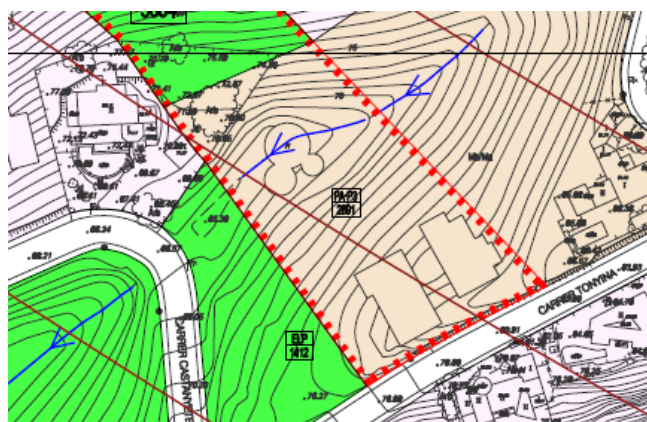
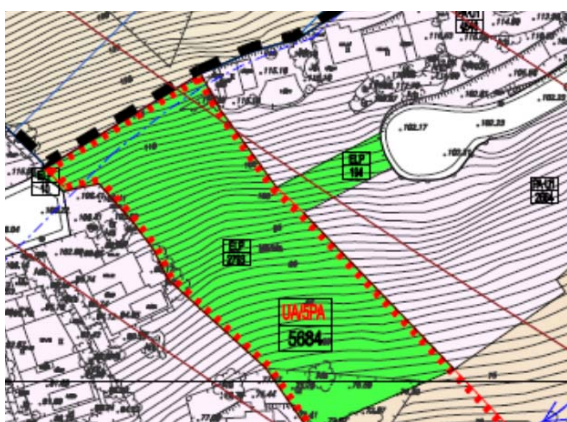
En l'annex 2 de la memòria justificativa es justificava la següent correcció del límit del sòl urbà del document d'aprovació provisional de la revisió d'una parcel·la situada al carrer Tonyina:

“Aquesta parcel·la està afectada pel Pla territorial insular que la va classificar com a sòl rústic pel que per a la seva incorporació al sòl urbà és necessària la seva classificació com a urbanitzable. A aquest efecte, s'ha d'esmenar a més la deficiència 37 de l'Acord de la CIOTU de 25 de setembre de 2015 que indicava la falta de justificació de la seva classificació com a sòl urbà. En la seva conseqüència es classifica com a urbanitzable directament ordenat (SUDO/1PA) en tenir el deure de cessió de més del 50% de la superfície del seu àmbit.”

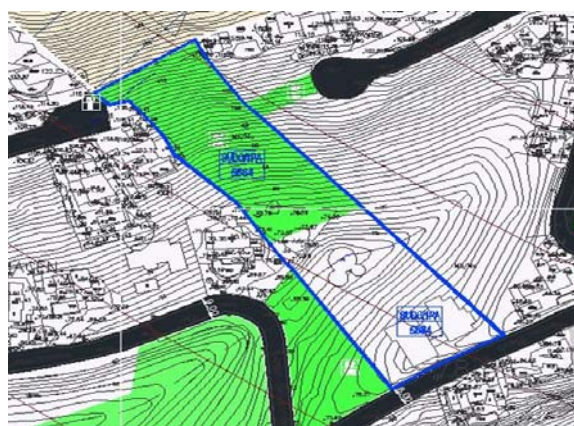
Així com s'adjuntava el següent plànol a l'efecte de comparar la situació de tots dos sectors:



En el document gràfic de l'aprovació provisional aquesta unitat d'actuació es disposa en els plànols O-PA-1-17 i O-PA-1-21 de la següent forma:



D'acord amb l'indicat anteriorment aquesta unitat d'actuació en sòl urbà es classifica com a sector urbanitzable directament ordenat amb la clau SUDO/1PA i es manté el seu àmbit:



Deficiència 43.

Tot i que s'indica que s'admet l'al·legació 28, no es considera admès sobresortir més d'1,50 m del terreny natural previst a l'article 36.

Es corregeix l'apartat 2 de l'article 36 a l'efecte de que la planta baixa de les edificacions en tipologia contínua i quan la rasant del vial presenti un pendent igual o superior al 10% el paviment de la planta baixa pugui situar-se a 1,50 m d'aquesta rasant.

Deficiència 44.

S'ha de mantenir com a vial públic el tram del carrer Dragonera, 1, de Sant Elm, tal com està en les vigents Normes Subsidiàries.

Es corregeix d'acord amb el que assenyala la deficiència.

Deficiència 45.

Es considera incorrecta la contestació, i per tant s'hauria de corregir, donat que abans de tenir la condició de solar han de disposar de la classificació com a Sòl i evidentment no es suficient limitar amb un espai públic, donat que han de disposar dels serveis urbanístics que indiquen l'article 25.1.b de la LUIB.

Aquesta deficiència es refereix a la contestació de l'al·legació 64 en la qual que va al·legar el següent:

"En relació amb els terrenys de 17.159,31 m2 de superfície, qualificats com a sòl rústic (ATH), on s'ha previst l'actuació no sistemàtica ANS/6PA, amb la finalitat d'obrir un nou vial de prolongació del carrer Llampuga. Se sol·licita que es doni accés a les citades parcel·les atès que limiten exclusivament amb zona verda."

Aquesta al·legació va ser desestimada segons la següent contestació:

"L'actuació no sistemàtica AN/6PA té per objecte donar accés a la zona verda pública i està prevista la seva execució per expropiació. D'altra banda, les parcel·les compleixen amb la condició de solar quan limiten amb espai públic (article 25.1.a de la LUIB) pel que no es requereix que sigui necessàriament un vial."

Analitzada de nou l'al·legació correspon contestar el següent:

S'al·lega sobre un terreny classificat com a rústic i qualificat com a àrea de transició d'harmonització (ATH), de 17.159,31 m² de superfície, que limita amb el sòl urbà, qualificat com a zona verda pública. Aquesta zona verda es troba sense accés pel que s'ha previst l'execució d'un vial per expropiació (abans ANS/6PA i en aquesta esmena: ANS/5PA) que prolongui el carrer Llampuga fins a dita ELP. L'al·legant sol·licita que es continuï el traçat d'aquest vial dins de la zona verda amb la finalitat de donar accés a la seva finca.

A aquest efecte, excepte millor criteri del CIM, es proposa mantenir el sentit de la proposta a aquesta al·legació, és a dir desestimària, ja que no es pretén la creació d'un vial amb els serveis propis d'un sòl urbà i amb la finalitat de dotar d'infraestructures a una parcel·la situada en sòl rústic, sinó només de permetre l'accés a una zona verda urbana. Per tant, l'obertura del vial no suposarà l'obtenció de cap dret a la seva classificació com a urbà o urbanitzable.

Deficiència 46.

En cas que l'Ajuntament mantingui l'ordenació proposada per als vials de S'Arracó, resultarà necessari efectuar un nou tràmit d'Informació Pública, incloent una adequada justificació de la modificació proposada.

Es manté l'ordenació del planejament vigent suprimint la unitat d'actuació prevista.

Deficiència 47.



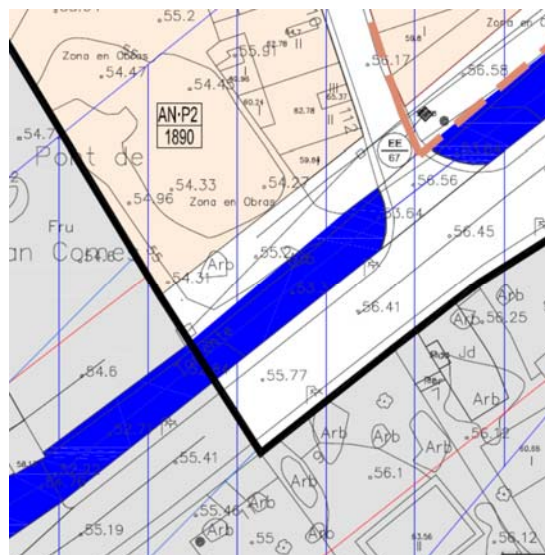
S'ha de justificar la modificació introduïda pel planejament en el carrer Metge Gaspar Pujol Moner, 112, convertint un espai privat en espai públic, tenint en compte que no va ser objecte de deficiència dins l'acord de suspensió de la revisió de Normes Subsidiàries.

Analitzada de nou l'al·legació núm. 6, el que se sol·licita és que la franja de sòl urbà entre l'edificació existent i el torrent no es qualifiqui com a vial públic sinó que continua com a espai privat ja que s'usa com a aparcament.

El planejament del 2007 no assenyalava cap vial públic sinó que apareix en el plànol d'alineacions com a espai privat i en el de zonificació com a zona PA-II, encara que com a zona no edificable per formar part de la servitud de protecció del torrent.

En la revisió tampoc no s'ha assenyalat cap vial públic en aquesta franja que es manté igual que en les Normes del 2007 ja que, d'una altra forma s'hauria d'haver marcat una alineació a vial i previst una expropiació mitjançant la determinació d'una ANS pel que existeix un error en la contestació i proposta de resolució d'al·legació que ha de ser estimada, encara que això no altera el planejament.

Normes del 2007 i revisió:



Deficiència 48.

S'ha de justificar la modificació introduïda pel planejament en el carrer Dragonera, 18 de Sant Elm, convertint una parcel·la privada en espai públic, tenint en compte que no va ser objecte de deficiència dins l'acord de suspensió de la revisió de Normes Subsidiàries.

Es manté l'ordenació del planejament vigent suprimint l'espai lliure públic.

Deficiència 49.

S'ha de justificar la modificació introduïda pel planejament en el carrer Navarra, 8 del nucli d'Andratx, convertint una parcel·la privada en espai públic, tenint en compte que no va ser objecte de deficiència dins l'acord de suspensió de la revisió de Normes Subsidiàries.

Es manté l'ordenació del planejament vigent del 2007.

2. MODIFICACIONS INTRODUÏDES QUE NO FORMEN PART DE L'ESMENA DE DEFICIÈNCIES



L'única modificació introduïda en l'article 36 que no figurava com a deficiència ha estat l'aclariment de l'altura en zones d'edificació entre mitgeres quan existeix un fort desnivell en la rasant del carrer. Aquest afegit ha estat conseqüència de l'aplicació pràctica de la normativa al no contemplar adequadament els pendents de la rasant del vial quan aquestes superen el 10% de desnivell. La modificació se detalla en l'annex 2 a la memòria justificativa.

Totes les modificacions de la documentació gràfica són conseqüència de la complimentació de deficiències encara que no es trobin expressament relacionades en l'escrit de deficiències ja que de la revisió dels sistemes generals s'han detectat alguns errors, així com de la revisió de les actuacions no sistemàtiques on existien parcel·les que ja eren de propietat municipal. En aquest sentit s'ha disposat de còpia dels títols de propietat amb la finalitat d'ajustar aquelles actuacions que són per expropiació de les quals no ho són.

D'altra banda, quant als sistemes generals, també s'han detectat errors, en fer la relació i les fitxes tal com prescrivia la deficiència. Conseqüència d'això s'han incorporat els següents 2 sistemes generals que no existien en la documentació de la revisió:

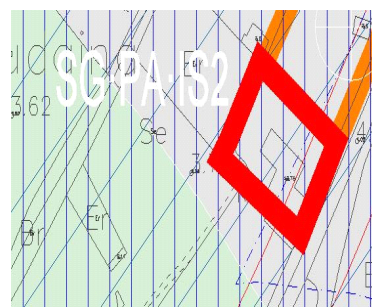
SG PA·IS1 que correspon a les instal·lacions del radiofar per a la navegació aèria.

SG PA·IS2 que correspon a les instal·lacions de telefonia i telecomunicació del municipi que es troben en la cra d'Andratx al Port.

SG PA·IS1



SG PA·IS2



Andratx, juny de 2022

José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES

Annex I a la memòria justificativa - SEFYCU 3167996

Podeu accedir a aquest document en format PDF - PAdES i comprovar la seva autenticitat a la Seu Electrònica utilitzant el codi CSV següent:



URL (adreça a Internet) de la Seu Electrònica:

<https://cim.secimallorca.net/>

Codi Segur de Verificació (CSV):

K7AA UE7T RY3R VTA9 AMNH

En aquesta adreça podeu obtenir més informació tècnica sobre el procés de signatura, així com descarregar les signatures i segells en format XAdES corresponents.

Resum de signatures i/o segells electrònics d'aquest document

Petjada del document per al signant	Text de la signatura	Dades addicionals de la signatura
	CATALINA ROSA TERRASSA CRESPI	Signatura electrònica - ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA - 04/08/2022 15:17 (segons el signant) CATALINA ROSA TERRASSA CRESPI
	JOSE MANUEL BARRERO GARCÍA	Signatura electrònica - ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA - 10/08/2022 13:05 (segons el signant) JOSE MANUEL BARRERO GARCÍA
	Francisca Serra Mas Aprobat definitivament amb prescripcions per la CIOTU en sessió de 5-05-2023. La secretària	Signatura electrònica - FNMT-RCM - 09/05/2023 14:28 FRANCISCA SERRA MAS