



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears



**MODIFICACIÓ 4/2012 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME
MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/14PA**

MODIFICACIÓ 4/2012 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/14PA

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

ANTECEDENTS

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

OBJECTE DE LA DELIMITACIÓ

JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ

2. COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCIER

4. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70.TER. DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

5. PLÀNOLS



1. MEMÒRIA

ANTECEDENTS

En virtut de la sol·licitud per parte del Regidor delegat de l'Àrea d'Urbanisme, de data 3 de setembre de 2012, es redacta aquesta modificació puntual que afecta a la Unitat d'Actuació UA/14PA.

El 26 d'abril de 2007 (BOIB n. 70, de 10.05.07) s'aproven definitivament, de forma parcial i amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric (CIOTUP), les Normes Subsidiàries de planejament del terme Municipal d'Andratx que delimiten la UA/14PA en el Port d'Andratx. El 28 de juliol de 2011 s'aprova inicialment l'adaptació de les Normes Subsidiàries al Pla territorial insular de Mallorca (BOIB n. 122, de 13.08.11) i el 15 de maig de 2012 (BOIB n. 73, de 22.05.12) s'aprova inicialment la revisió de les referides NN.SS. de planejament.

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

La unitat d'actuació UA/14PA està situada en el sector IV del Puerto de Andratx, entre el camí del Pla de Son Llarg y el camí de Can Gorbíó.

L'àmbit és el delimitat pel planejament vigent per a la unitat d'actuació UA/14PA que, segons la fitxa té una superfície de: 27.600 m². La revisió de las NN.SS. 2012 de planejament, ha reduït l'àmbit a 18.223 m² de superfície.

OBJETE DE LA DELIMITACIÓ

L'objecte de la modificació de l'àmbit de l'unitat d'actuació UA/14PA amb la reducció d'aquest, és per facilitar la gestió de l'àmbit, sense que sigui necessari esperar a la aprovació definitiva de la Revisió de les NS la qual ja contempla aquest canvi, basant-se en l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a la ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

No obstant, als efectes de no modificar el planejament vigent (es a dir, el del 2007) es manté dins l'àmbit de la unitat, part de la parcel·la cadastral 07005A012000280000RA, la qual s'exclou en la Revisió de 2012. Aquesta parcel·la té una part en sòl urbà (dins l'UA/14PA) y la resta en sòl rústic (ARIP). Per tant, aquesta modificació puntual no canvia el vial previst en el planejament vigent, que ha estat objecte de modificació en la revisió de las NN.SS. aprovada inicialment el 15 de maig de 2012 (BOIB n. 73, de 22.05.12).

JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ

Es tracta d'un àmbit de gestió urbanística en sòl urbà amb parcel·les edificades i parcel·les sense edificar. Part d'aquestes parcel·les donen a un vial (camí del Pla de Son Llarg) on està previst unes obres de urbanització per a completar els serveis que falten, un altre part a vials incomplets (camí de Can Gorbíó) i un altre vial el qual falta per executar la seva connexió amb el camí de Comellar. Aquestes obres de urbanització corresponen a un projecte redactat al ajuntament amb un pressupost de **95.949,87 €** (GG, BI e IVA inclosos). Per l'execució de estes obres, el dia 7 de novembre de 2012, amb RGE 13104, D. Günter Rush presenta un escrit de donació finalista per a la dotació de aquests serveis amb la quantitat de **96.000€**. El projecte contempla els serveis de clavegueram, pluvials i telefonia de part del Camí del Pla de Son Llarg i la



seva connexió d'aquests serveis a la xarxa general. D'aquesta manera les parcel·les situades al llarg del camí del Pla de Son Llarg tindran completa la urbanització en un breu període de temps i això impideix ara mateix un acord entre propietaris per al desenvolupament d'aquesta UA. Per aquest motiu, la modificació consisteix en la exclusió dels solaris que dan al Camí del Pla de Son Llarg.

Per altra banda, l'article 118 del TR76 de la Llei del Sòl, diu: "1. *La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no se contuviere en los Planes, así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los particulares interesados, por la Entidad Local o Urbanística especial actuante, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.*"

L'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a la ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12), determina el següent:

"1. *Los ámbitos de las actuaciones de transformación urbanística pueden ser discontinuos y afectar a todas las clases de suelo.*

2. *El ayuntamiento puede modificar la delimitación de los ámbitos previstos en los instrumentos de planeamiento, así como realizar la primera delimitación cuando estos instrumentos no la contengan, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

a) *Una vez aprobada inicialmente la delimitación, se someterá el expediente al trámite de información pública durante un plazo de quince días, mediante anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a los propietarios afectados durante idéntico plazo.*

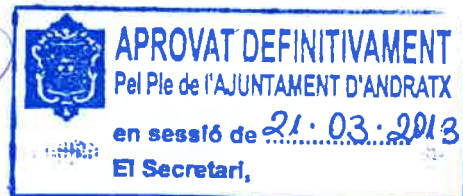
b) *La aprobación definitiva de la delimitación, se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se hubiese de producir un aumento o disminución de la superficie del ámbito superior en un 10% con respecto a la propuesta inicial, de forma previa a la aprobación definitiva se deberá repetir el trámite de audiencia a los propietarios afectados.*

c) *La eficacia de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Butlletí Oficial de las Illes Balears. Asimismo, la delimitación aprobada se publicará en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico municipal y comunicarse al Archivo central de urbanismo y al correspondiente consejo insular."*

Per altra banda, l'article 117.2 del Reial decret 1346/1976 pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, determina els següents requisits:

1. *"Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.*
2. *Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*
3. *Que tengan entidad suficientes para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación."*

Per tant, d'acord amb l'apartat 2, del referit article 14, els àmbits de gestió urbanística prevists en el planejament poden ser modificats mitjançant el procediment assenyalat en dit apartat i que correspon amb el previst en l'article 38 del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística (BOE n. 27 y 28, de 31.01.79 y 01.02.79).



2. COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES.

El punt 4 addicionat per la Llei 6/2009 al grup 1 de l'annex III de la Llei 11/2006, estableix que "en tot cas, es considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient i, per tant, no se subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica les modificacions menors de plans d'aquest grup que tinguin com a objecte exclusiu alguna de las finalitats expressades a continuació:

- a) Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.
- b) Disminució de l'alçària màxima de les edificacions.
- c) Canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.
- d) Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti terrenys classificats com a sòl rústic.
- e) Augment de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.
- f) Canvis de la classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-los en sòl rústic.
- g) Implementació o extensió de mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrats del patrimoni històric, incloent-hi les modificacions dels catàlegs de protecció del patrimoni històric, dels plans d'ordenació dels recursos naturals i dels plans rectors d'ús i gestió.
- h) Establiment o modificació dels índexs d'ús turístic o residencial sempre que suposin disminució de la capacitat de població.
- i) Modificació de delimitació de l'àmbit de polígons o unitats d'actuació i canvi de sistema d'actuació.

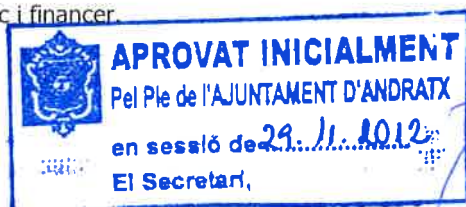
En els plànols que formen la documentació gràfica d'aquesta modificació i en la descripció que figura en el apartat de la memòria, queda clar que la modificació proposades només té per objecte la finalitat expressada en el apartat i) anterior, per la qual cosa no s'han de subjectar als procediments d'avaluació ambiental estratègica.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'article 97 del Reglament de Planejament Urbanístic (RPU) relaciona els diferents documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal. A l'esmentat article no es fa cap menció a la necessitat de comptar ni amb un programa d'actuació urbanística ni amb un estudi econòmic i financer.

Aquest és precisament un tret distintiu de les normes subsidiàries respecte els plans generals municipals d'ordenació urbana, segons l'esmentat RPU. Així, el seu article 37 estableix que les determinacions dels plans generals es desenvoluparan en una sèrie de documents, entre els quals assenyala el programa d'actuació i l'estudi econòmic i financer. Tanmateix, tal previsió no s'estableix a l'article 96 del mateix RPU quan en ell es relacionen els documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal.

Per tant, el RPU no exigeix expressament que les normes subsidiàries continguin un programa d'actuació ni un estudi econòmic i financer.



Així mateix, l'article 15 del Text Refós de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008 (TRLS/2008), dedicat a l'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, ha establert, en el seu apartat 4, que: *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Per tot això, l'estudi econòmic i financer o memoria de sostenibilitat econòmica haurà de justificar la viabilitat econòmica de les modificacions proposades que, en cap cas, no comporten nous sistemes generals que esdevinguin una inversió o càrrega econòmica que hagi d'afronta l'Ajuntament o cap organisme públic. Dins d'aquesta Unitat de Actuació, la superfície destinada a vials és la mateixa, abans i després de la modificació, ja que aquesta únicament afecta a la seva delimitació.

Totes les cessions i despeses correran a càrrec del conjunt de propietaris de les parcel·les i immobles incloses, per la qual cosa no comportarà inversions a càrrec de l'Ajuntament ni de cap altra administració pública, per tant s'ha de concloure la plena viabilitat econòmica d'aquesta modificació de les Normes Subsidiàries d'Andratx.

4. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70.TER. DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

En el Text Refós de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008 (TRLS/2008), a la seva Disposició addicional novena, afegeix un nou article 70.ter.a la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, l'apartat 3 del qual estableix que: *"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."*

En aquest cas, la present modificació suposa una alteració de la ordenació urbanística vigent, efectuada fora del marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, però que no suposa increment d'edificabilitat ni de densitat, i tampoc modifica els usos del sòl.

Per aquest motiu no és necessari que consti en el expedient, la relació de propietaris o de titulars d'altres drets reals que estableix l'article 70.ter esmentat.

5. PLÀNOLS

1. Plànol de situació
2. Plànol del Planejament vigent (NNSS 2007)
3. Plànol amb la modificació de l'àmbit.
4. Plànol del Planejament en Revisió (NNSS 2012)



Andratx, 20 de novembre de 2012



Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal

