



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

**MODIFICACIÓ 5/2012 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME
MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA DELIMITACIÓ DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ UA/5PA**

MODIFICACIÓ 5/2012 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/5PA

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

ANTECEDENTS

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. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. MEMÒRIA

ANTECEDENTS

En virtut de la sol·licitut per parte del Regidor delegat de l'Àrea d'Urbanisme, de data 13 de setembre de 2012, es redacta aquesta modificació puntual que es tracta de la delimitació de la Unitat d'Actuació UA/5PA, Cala Moragues.

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.

OBJETE DE LA DELIMITACIÓ

L'objecte de redactar la present documentació gràfica i escrita és delimitar l'anomenada Unitat d'Actuació UA-5PA, Cala Moragues, per tal de dur endavant la gestió urbanística necessària per aconseguir el seu total desenvolupament mitjançant la dotació dels serveis urbanístics dels quals n'està mancada, o la millora i adequació dels existents, així com l'obtenció del sòl que ha de passar ser de domini públic, previst a les vigents NS/2007.

JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ

L'ordenació urbanística del terme municipal d'Andratx està regulada per les Normes Subsidiàries de Planejament (NS), aprovades definitivament, de forma parcial en allò referent als àmbits físics relatius al sòl classificat com a urbà i apte per urbanitzar, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada 26 d'abril de 2007, les seves modificacions puntuals aprovades posteriorment, i les determinacions d'aplicació directa de les lleis, decrets-lleis, reglaments, plans i demés instruments d'ordenació territorial i urbanística d'àmbit estatal, comunitari i insular.

El sòl urbà classificat ho va ser per complir amb les disposicions legals vigents en el seu moment.

En el Títol I, Capítol V, de la Memòria de les NS/2007 es relaciona el planejament vigent amb anterioritat a la revisió del planejament general, un dels planejaments de desenvolupament dels quals és el Plan Parcial de Cala Moragues-Puerto de Andratx, aprovat definitivament per la C.P.U. el 5 de maig de 1975.

En el Títol II, conclusions de la informació urbanística, Capítol I, estat actual de l'execució del planejament, es diu:

"ESTADO ACTUAL DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

El Planeamiento Urbanístico Municipal, ya sea en Suelo urbano de carácter finalista o en Suelo objeto de Planeamiento de Desarrollo, del Plan General de Ordenación Urbana de Andratx, se halla en la siguiente situación:

4.-SECTOR IV-PUERTO DE ANDRATX.

El Sector del Puerto de Andratx, ha sido en el que se han realizado más Planeamiento de Desarrollo, que en general ha sido ejecutado de acuerdo a las previsiones de sus propios Planeamientos Parciales. Se procede a enumerar los

Planeamientos de Desarrollo ejecutados con sus circunstancias particulares:

13.-Plan Parcial Cala Moragues.

Ejecutado viales, red de baja, red de alcantarillado, red de agua potable, alumbrado público.

Estado de conservación bueno.”

Una de les àrees de sòl urbà classificat a les Normes Subsidiàries del terme municipal d'Andratx i no inclosa en cap unitat de gestió és l'àmbit de l'antiga Cala Moragues, segurament motivat per l'estat de la urbanització descrita abans.

Però les NS/2007 han modificat l'ordenació prevista en el antic pla parcial en el sentit de qualificar com a zona verda uns terrenys inicialment de caire lucratiu, ubicats en el seu límit sud, sense determinar la forma d'adquisició per passar a ser d'ús i domini públic.

L'Ajuntament d'Andratx té la voluntat de dur a terme la gestió necessària per aconseguir el ple desenvolupament del planejament aprovat, amb la millora i completació dels serveis existents en Cala Moragues, utilitzant els medis legals i reglamentaris més adequats i més convenients per l'interès públic, i a la vegada satisfer el dret dels propietaris dels solars inclosos en ella a gaudir de tots els serveis urbanístics amb les condicions de qualitat necessàries.

Atès que a les vigents Normes Subsidiàries no està delimitada cap Unitat d'Actuació que possibilités la correcta gestió que es vol dur a terme, es procedeix a delimitar l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA/5PA Cala Moragues, segons queda recollida en els plànols que s'acompanyen, ja que l'article 118 del TR76 de la Llei del Sòl: *"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.”*

Es seguirà el procediment previst a l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, de la CAIB, segons l'article 15.2 de la mateixa Llei: *"2. El mismo procedimiento previsto en el artículo 14 anterior servirá para sustituir el sistema de gestión urbanística de la actuación o para fijarlo cuando no esté previsto en el planeamiento.”*

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 les característiques, la morfologia i la uniformitat de la normativa urbanística de Cala Moragues, la delimitació de la unitat d'actuació proposada permet clarament la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades del planejament i de la gestió a desenvolupar, tal com estableixen els articles 117.2 de la LS/76 i 36 del RGU.

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.”*

Del dos sistemes d'actuació possibles – el de compensació i el de cooperació – el que es considera idoni en aquest cas és el de cooperació. L'assignació de l'altre possible sistema d'actuació, el sistema de compensació, suposaria molta dificultat pels propietaris, ja que prèviament a qualsevol actuació s'haurien de constituir en junta de compensació, amb tot el que això significa.

Per tant, el sistema assignat a la Unitat d'Actuació delimitada, UA/SPA Cala Moragues, és el sistema de cooperació.

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

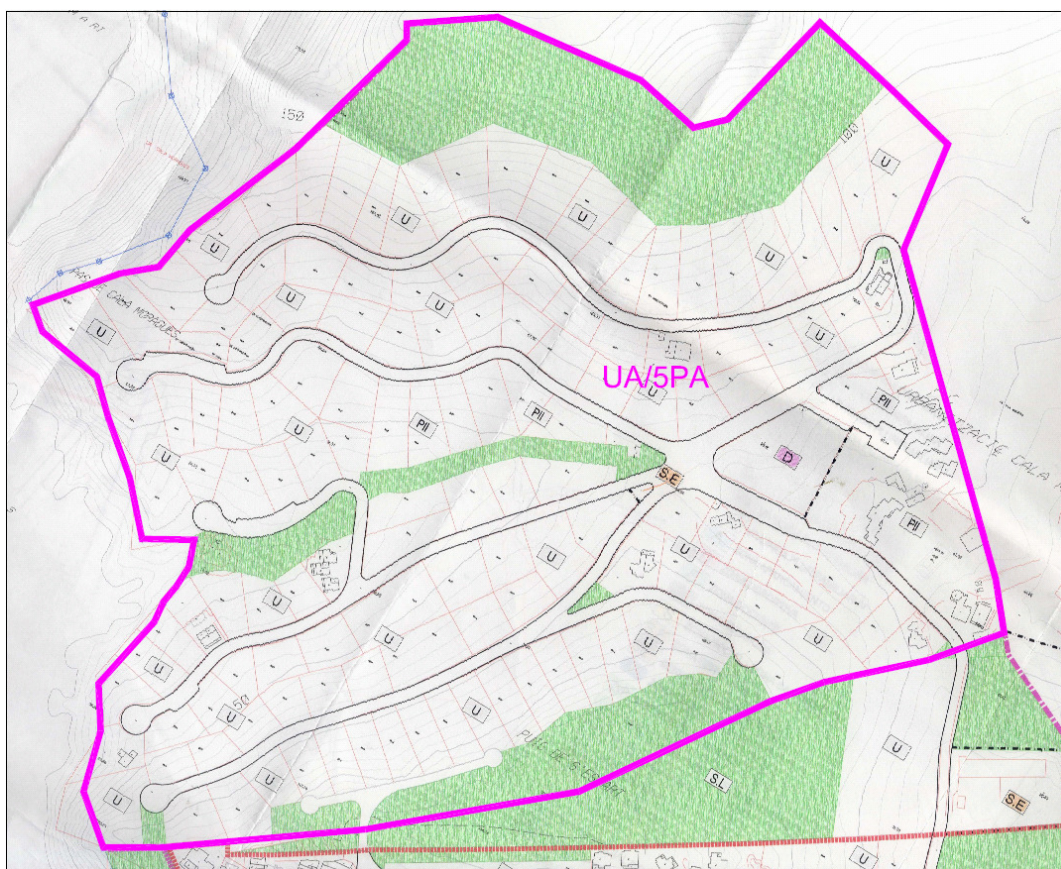
històric, dels plans d'ordenació dels recursos naturals i dels plans rectors d'ús i gestió.

- 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.

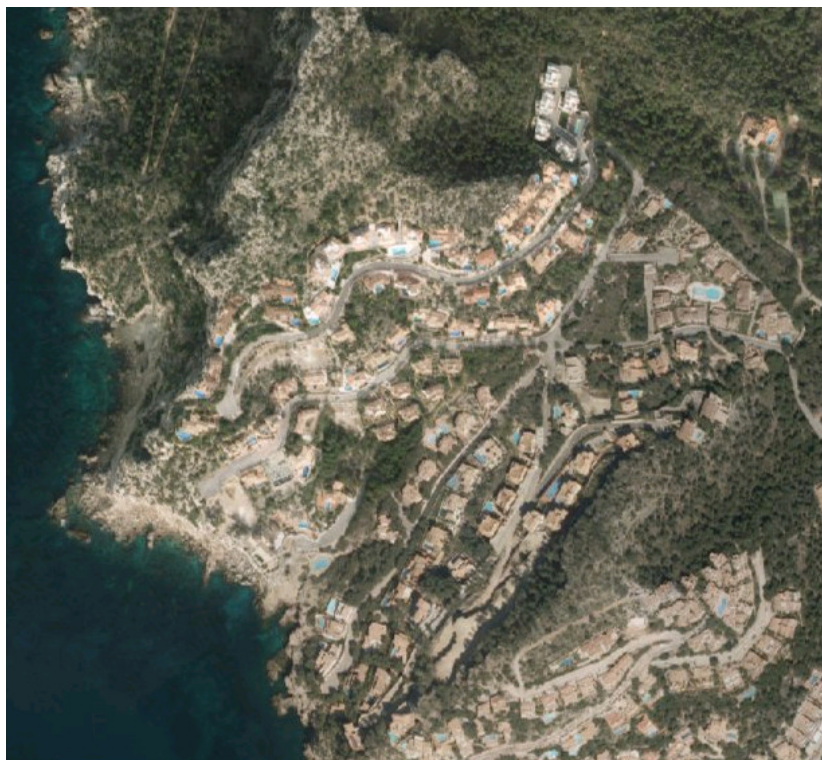
Si bé aquesta modificació puntual planteja la implantació de la delimitació d'una unitat d'actuació i no la modificació d'una ja existent, i per tant en principi no estaria exclosa dels procediments d'avaluació ambiental estratègica, **caldria analitzar els objectius d'aquesta UA i la realitat física existent** per a determinar la necessitat o no de l'informe.

Aquesta unitat d'actuació està així reflectida en les NS'12, i en la seva fitxa de gestió es diu: "Els objectius són: completar els serveis i reparar els existents en estat deficient, en un àmbit de sòl urbà consolidat, i cedir la superfície d'ELP".

1. Per una banda, es important ressaltar que es tracta de un àmbit amb les característiques de sòl urbà, que prové d'un Pla Parcial aprovat definitivament en 1975 i des d'aquell moment, en aquesta urbanització s'han construït edificacions. Per veure la situació real de l'àmbit de Cala Moragues, es pot comparar el plànol de les Normes Subsidiàries vigents (amb la delimitació proposada) i la informació de què està permès construir, amb la fotografia aèria actual de la zona (informació facilitada per l'IDEIB):



DELIMITACIÓ PROPOSADA EN EL PLANEJAMENT VIGENT NS 2007



FOTOGRAFIA AÈRIA DE L'IDEIB (2010-2011)

Com s'observa, a dia d'avui, un alt percentatge de la urbanització (pràcticament tota), ja està construïda.

2. Per altra banda, com he dit avans, els objectius de la delimitació de la unitat d'actuació es completar els serveis i reparar els existents en estat deficient i cedir la superfície d'ELP, es a dir, en cap cas es tracta de:

- a) **Augment** de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.
- b) **Augment** de l'alçària màxima de les edificacions.
- c) **Canvi d'usos** unifamiliars a plurifamiliars.
- d) **Disminució** 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) **Disminució** de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.
- f) **Canvis de la classificació** de sòl rústic amb la finalitat de reconvertir-los en sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització.
- g) **Disminució** 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 **augment** de la capacitat de població.

Per tot el que s'ha dit anteriorment, es considera que no és necessari subjectar-se 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 assenyalava 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 memòria de sostenibilitat econòmica haurà de justificar la viabilitat econòmica de la modificació proposada que, en cap cas, no comporta nous sistemes generals que esdevinguin una inversió o càrrega econòmica que hagi d'afrontar 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. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Plànol de situació
2. Plànol del Planejament vigent (NNSS 2007)
3. Plànol amb la delimitació de l'àmbit UA/5PA en el Planejament vigent.
4. Plànol del Planejament de la Revisió (NNSS 2012)
5. Fitxa de gestió de la UA/5PA

Andratx, 17 de setembre de 2012

Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal