



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears



MODIFICACIÓ 1/2013 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/3R, ARA ANS/5SA

MODIFICACIÓ 1/2013 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/3R, ARA ANS/5SA.

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

ANTECEDENTS

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

OBJECTE DE LA DELIMITACIÓ

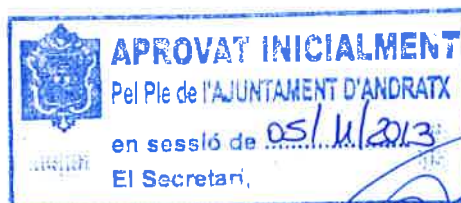
JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ

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

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCIER

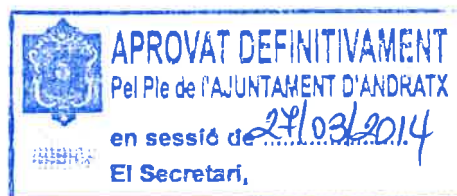
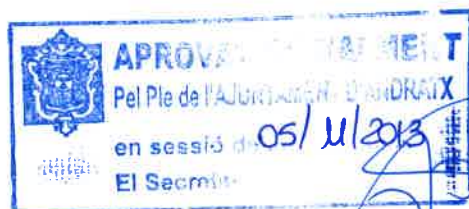
4. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70.TER. DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

5. PLÀNOLS



1. MEMÒRIA

ANTECEDENTS



En virtut de la sol·licitut per parte del Regidor delegat de l'Àrea d'Urbanisme, de data març de 2013, es redacta aquesta modificació puntual que afecta a la Unitat d'Actuació UA/3R situada a S'Arracó, T.M. d'Andratx.

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/3R (S'Arracó). 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, denominant ara l'àmbit com ANS/5SA.

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

La unitat d'actuació UA/3R està situada a S'Arracó, entre el carrer Atajo i l'avinguda França.

L'àmbit és el delimitat pel planejament vigent per a la unitat d'actuació UA/3R que, segons la fitxa té una superfície de: 5.135 m² i un sistema d'actuació per expropiació. La revisió de les NN.SS. 2012 de planejament, ha reduït l'àmbit a 304 m² de superfície, passant a ser una actuació no sistemàtica ANS/5SA amb el mateix sistema d'actuació per expropiació.

OBJETE DE LA DELIMITACIÓ

L'objecte de l'eliminació de l'unitat d'actuació UA/3R i la delimitació de la nova ANS/5SA, és per excloure als propietaris de l'àmbit que no depenien de l'execució d'aquest vial per tenir condició de solar, 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).

JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ

Es tracta d'un àmbit de gestió urbanística en sòl urbà amb parcel·les edificades i parcel·les sense edificar. Segons dades cadastrals, aproximadament, unes vint parcel·les formen part de la UA/3R. La raó principal de l'obertura del nou vial és per a donar façana a dues parcel·les que, sent sòl urbà, no poden tenir condició de solar i per tant són inedificables.

Per aquesta raó, l'àmbit de la unitat es reduiria exclouent a la resta de propietaris de la unitat. El sistema d'actuació no canvia, ja que tant abans com després, el sistema d'actuació és el d'expropiació i per això, l'Ajuntament assumeix els costos del que comportaria l'obertura d'aquest vial, que en qualsevol cas considera necessària la seva execució.

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:

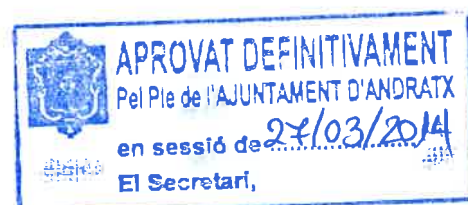
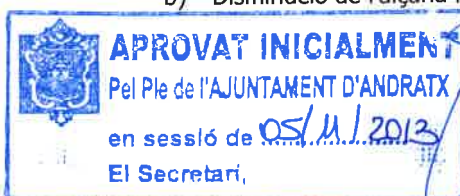
- 1. "Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.*
- 2. Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*
- 3. Que tengan entidad suficientes para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

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

El punt 4 addicional 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 proposada 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.

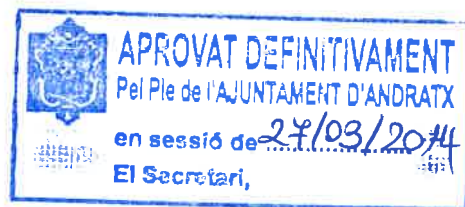
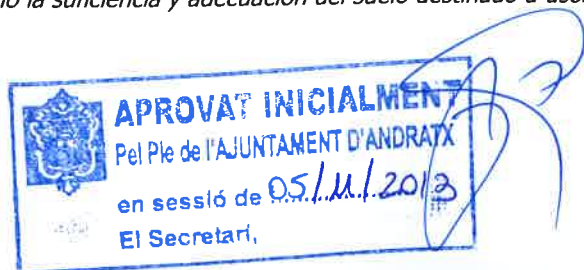
3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

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 nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá 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 aquest cas, no comporta nous sistemes generals que esdevinguin una nova inversió o càrrega econòmica que hagi d'afronta l'Ajuntament o cap organisme públic, ja que tant abans com després, el sistema era i és el d'expropiació. En aquesta Unitat d'Actuació, la superfície destinada a vials és la mateixa, abans i després de la modificació, ja que aquesta únicament afecta a la seva delimitació.

El cost total (expropiació dels terrenys i execució del vial) correrà a càrrec de l'Ajuntament, tal i com ja es preveia. Cal dir que tots els terrenys a adquirir estan en situació de sòl rural, en base al R.D.L. 2/2008 del Text Refós de la Llei del Sòl, per la qual cosa s'ha considerat un valor d'expropiació de 12 €/m2, segons el R.D. 1492/2011, de 24 d'octubre del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

Pel que fa al cost global d'execució dels vials, s'ha considerat un preu unitari de 80 €/m2 pels vials en sòl urbà que han de comptar amb tots els serveis urbanístics bàsics, com és aquest cas.

Quadre resum de les despeses que impliquen les despeses de l'obertura del vial:

Codi	Classe de sòl	Destinació	Superfície total de la ANS en m2	Superfície de sòl a adquirir en m2	Valor del sòl total a adquirir a 12 €/m2	Valor d'execució en €/m2	Cost total d'execució en €	TOTAL EN €
ANS/5SA	Urbà	Vial	304	304	3.648	80	24.320	27.968

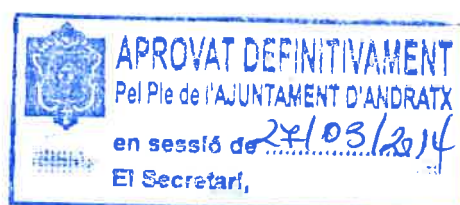
Per tant, per tot lo dit anteriorment, i ja que aquesta despesa ja es preveia abans, s'ha de concloure la plena viabilitat econòmica d'aquesta modificació de les Normes Subsidiàries d'Andratx.

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.



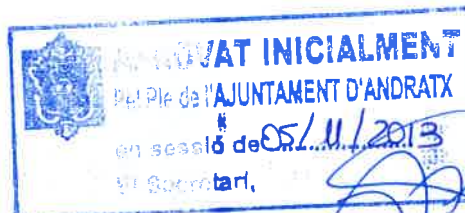
5. PLÀNOLS

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, 14 d'octubre de 2013



Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal



PLÀNOL DE SITUACIÓ



UA/3R



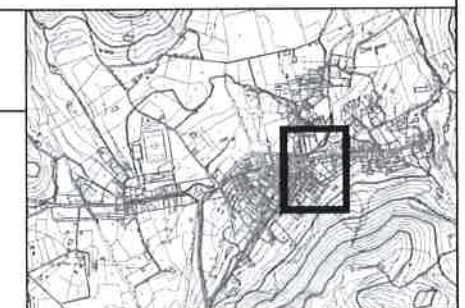
AJUNTAMENT D'ANDRATX

Modificació 1/2013 de les
Normes Subsidiàries del TM d'Andratx
aprovades definitivament de forma parcial
en sessió celebrada el 26 d'abril de 2007

Número

1

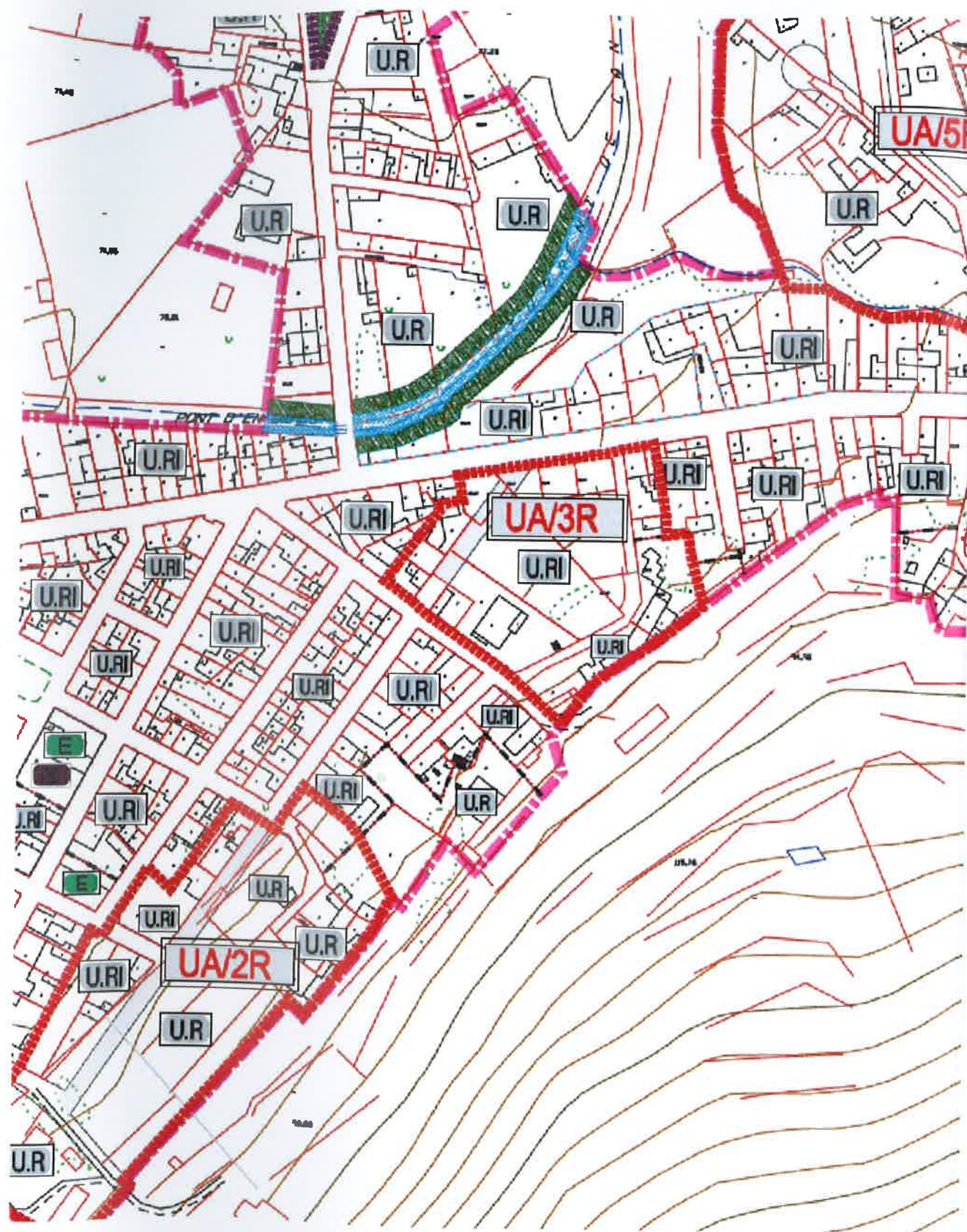
Situació



Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal

Ajuntament d'Andratx

PLÀNOL INFORMATIU. PLANEJAMENT VIGENT



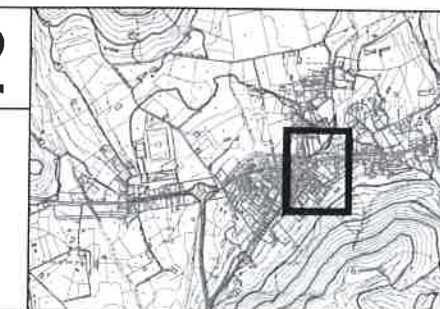
AJUNTAMENT D'ANDRATX

Modificació 1/2013 de les
Normes Subsidiàries del TM d'Andratx
aprovades definitivament de forma parcial
en sessió celebrada el 26 d'abril de 2007

Número

2

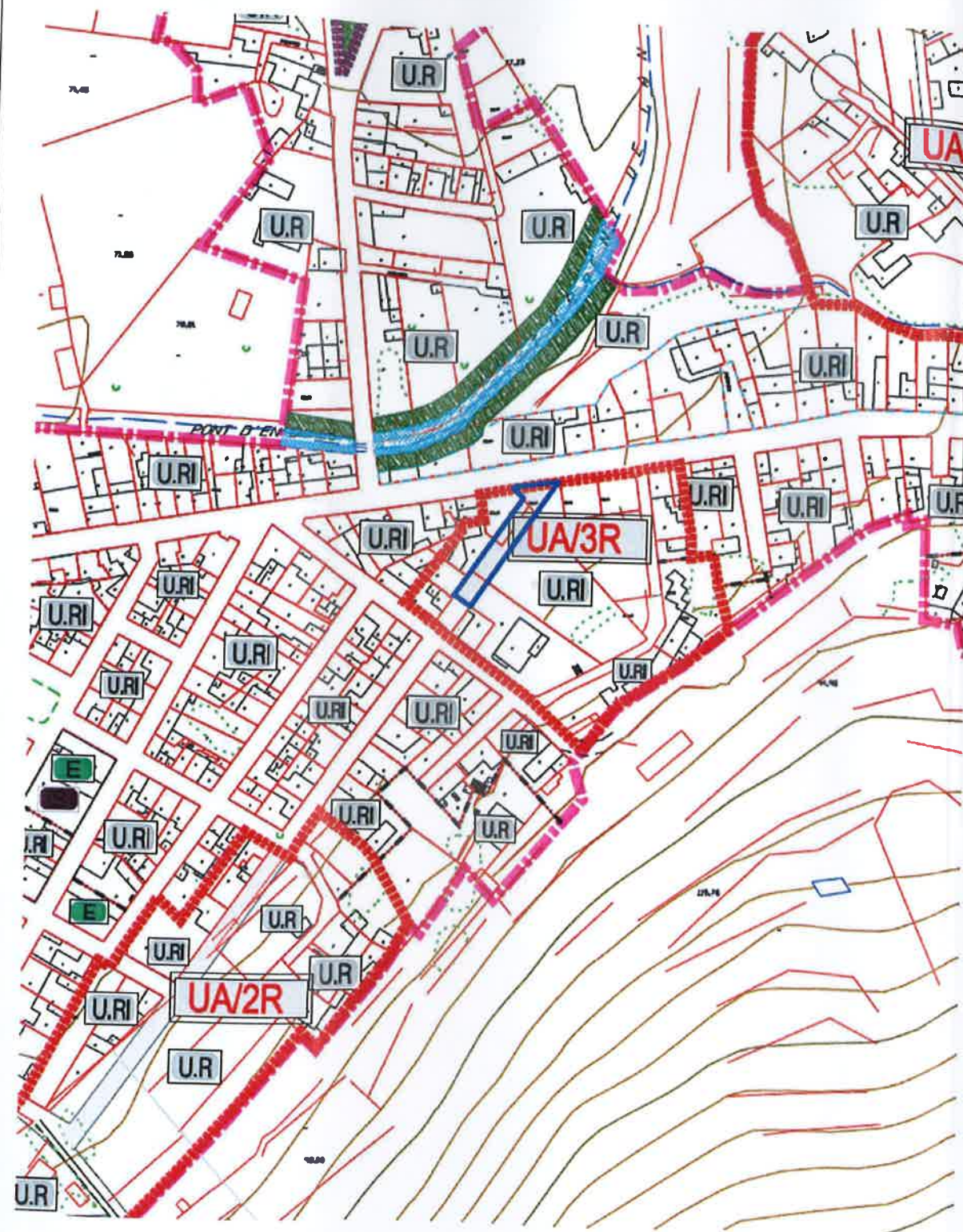
Planejament vigent



Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal

Ajuntament d'Andratx

PLÀNOL D'ORDENACIÓ. MODIFICACIÓ PROPOSADA



— ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ - UA/3R - SEGONS NNSS 26.04.2007 (BOIB N°70, de 20.05.07)
— NOU ÀMBIT PROPOSAT ARA ANS/5SA

APROVAT INICIALMENT
 Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
 en sessió de 05/11/2013
 El Secretari,

APROVAT DEFINITIVAMENT
 Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
 en sessió de 24/03/2014
 El Secretari,



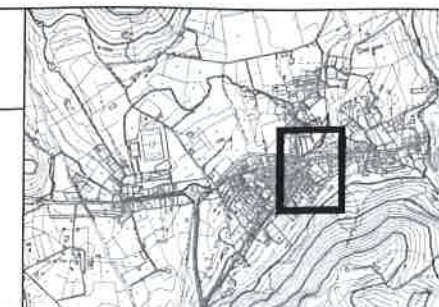
AJUNTAMENT D'ANDRATX

Modificació 1/2013 de les
 Normes Subsidiàries del TM d'Andratx
 aprovades definitivament de forma parcial
 en sessió celebrada el 26 d'abril de 2007

Número

3

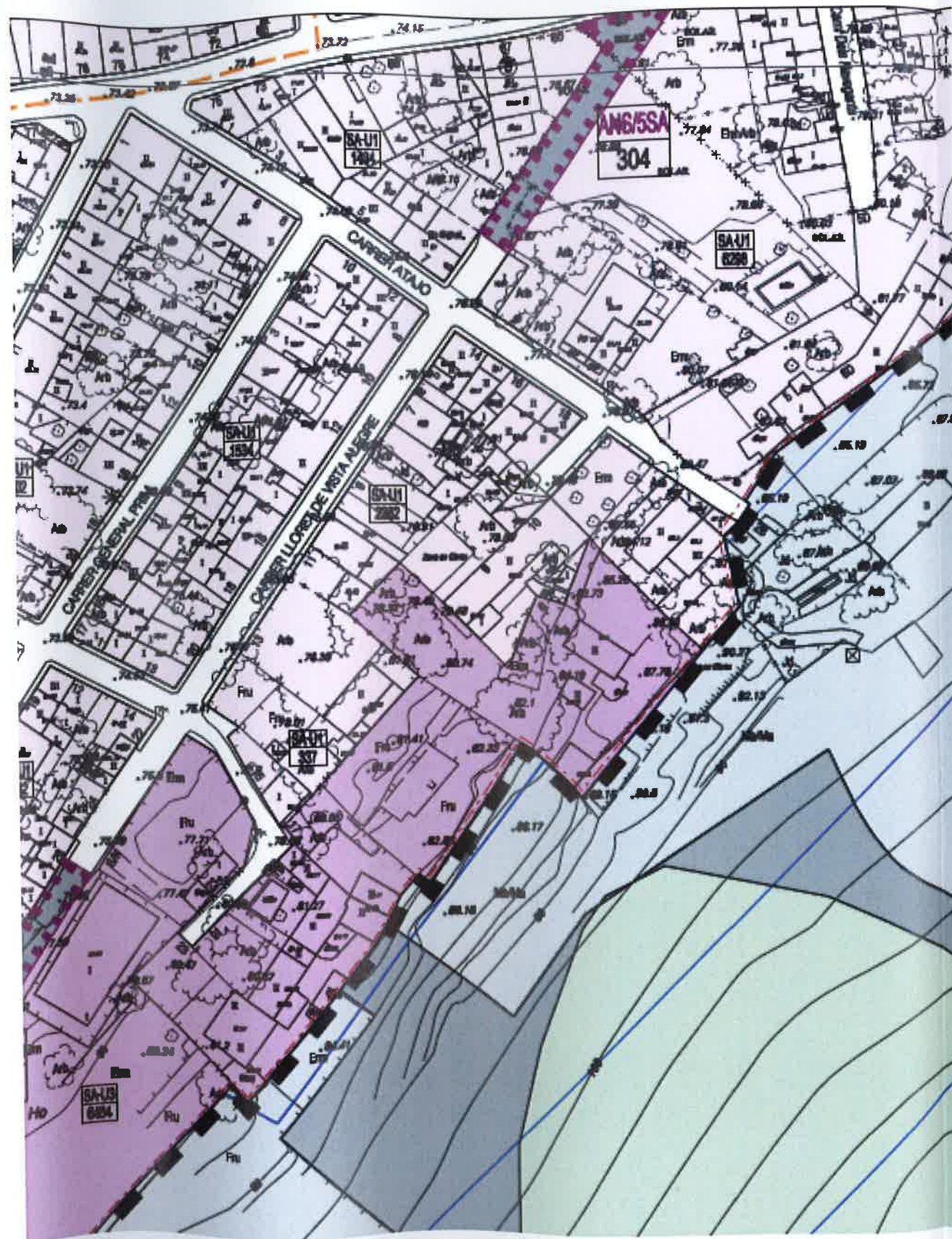
Modificació proposada



Miren Apalategui Aizpuru
 Arquitecta Municipal

Ajuntament d'Andratx

PLÀNOL D'ORDENACIÓ. REVISIÓ DE LES NNSS 2012



APROVAT INICIALMENT
Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
en sessió de 05/11/2013
El Secretari,

APROVAT DEFINITIVAMENT
Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
en sessió de 24/03/2014
El Secretari,



AJUNTAMENT D'ANDRATX

Modificació 1/2013 de les
Normes Subsidiàries del TM d'Andratx
aprovades definitivament de forma parcial
en sessió celebrada el 26 d'abril de 2007

Número

4

Revisió de les
NNSS 2012



Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal

Ajuntament d'Andratx