



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

**MODIFICACIÓ 1/2014 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME
MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/2PA**

MODIFICACIÓ 1/2014 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/2PA

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. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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 9 de setembre de 2014, es redacta aquesta modificació puntual que afecta a la Unitat d'Actuació UA/2PA.

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/2PA al 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 31 de juliol de 2014 (BOIB n. 107, de 09.08.14) s'aprova provisionalment la revisió de les referides NN.SS. de planejament.

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

La unitat d'actuació UA/2PA està situada al Port d'Andratx, al carrer Sa Costa i part del carrer S'esclop.

L'àmbit és el delimitat pel planejament vigent per a la unitat d'actuació UA/2PA que, segons la fitxa té una superfície de: 15.072 m2. La revisió de las NN.SS. 2014 de planejament, ha suprimit l'àmbit de l'unitat.

OBJETE DE LA DELIMITACIÓ

L'objecte de la modificació de l'àmbit de l'unitat d'actuació UA/2PA amb la reducció d'aquest, és per facilitar la gestió de l'àmbit, basant-se en l'article 74 de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl (BOIB n. 43, de 29.03.14).

No obstant, als efectes de no modificar el planejament vigent (es a dir, el del 2007) es manté dins l'àmbit de la unitat, l'execució del vial previst al final del carrer Sa Costa, la qual s'exclou en la Revisió de 2014. 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 provisionalment el 31 de julio de 2014 (BOIB n. 107, de 09.08.14).

JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ

Segons consta al informe del TAG cap de l'Àrea d'Urbanisme, Bartomeu Tugores Truyol:

"L'objecte de la UA/2PA és la cessió gratuïta a l'Ajuntament i l'assumpció del cost d'execució, tot això per part dels propietaris de la UA, del tram del carrer sa Costa necessari per connectar aquest vial amb la UA/12PA.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que els propietaris del carrer S'Esclop ja tenen sortida viària cap a l'avinguda s'Almudaina, per després poder connectar amb el carrer Corb Marí. Per tant, l'eventual execució de l'esmentat tram del carrer sa Costa no els afecta a l'hora de disposar d'una connexió viària directa amb la resta de la trama urbana del Port d'Andratx. És a dir, que quan es va delimitar la UA/2PA, amb l'objecte abans esmentat, sembla evident que l'equidistribució de beneficis i càrregues més justa hagués passat per incloure dins la UA només les parcel·les que limiten amb el carrer sa Costa, que són les que es veuen directament afectades i beneficiades per l'obertura del tram de carrer, i no incloure-hi per tant les parcel·les del carrer S'Esclop, que com ja s'ha comentat, tenen una connexió viària clara amb la

trama urbana del Port que en res es veuria afectada per l'execució del tram del carrer sa Costa, o al manco amb una afecció tan indirecta que difícilment pot justificar la seva participació en les despeses derivades de l'actuació.

Per altra part, la delimitació de la UA/2PA podria tenir un objecte secundari, addicional a l'anterior, a pesar que la fitxa de gestió de la Unitat inclosa a les NNSS de Planejament vigents, aprovades l'any 2007, no ho diu expressament: l'execució dels serveis que manquen en els vials inclosos dins la UA perquè les parcel·les puguin assolir la condició de solar. En aquest sentit, la modificació proposada mitjançant l'escrit de 24/04/2014 conté mesures que garanteixen que l'Ajuntament no haurà d'afrontar en el futur cap tipus de despesa per a l'execució dels serveis que manquen en el tram del carrer s'Esclop inclòs dins la UA/2PA, atès que el sol·licitant ha ingressat a l'Ajuntament, mitjançant escrit amb registre d'entrada núm. 10055/2014, de 8 de setembre de 2014, una donació finalista de quantia equivalent al pressupost total necessari per executar les obres de dotació de serveis necessàries perquè les parcel·les del tram de carrer esmentat adquireixin la condició de solar, d'acord amb els informes de l'enginyer tècnic municipal que obren a l'expedient.

Per tant, la modificació proposada seria completament innòcua per a l'Ajuntament des del punt de vista econòmic, atès que no implicaria l'assumpció de cap despesa addicional."

L'article 74 de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl (BOIB n. 43, de 29.03.14), determina el següent:

"1. Els àmbits de les unitats d'actuació podran ser definits pels plans generals, plans parcials i plans especials.

2. L'ajuntament podrà modificar o suprimir la delimitació de les unitats previstes en els instruments de planejament, així com realitzar la seva primera delimitació quan aquests instruments no la continguin, d'acord amb el procediment següent:

- Una vegada aprovada inicialment la delimitació, l'expedient se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el i en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic Butlletí Oficial de les Illes Balears municipal.
També es donarà audiència a les persones propietàries afectades durant idèntic termini.*
- L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'haurà de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.*
- L'eficàcia de la delimitació aprovada es diferirà fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Així mateix, la delimitació aprovada es publicarà en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent."*

Per altra banda, l'article 73.2, la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl (BOIB n. 43, de 29.03.14) determina el següent:

"2. Les actuacions urbanístiques es duren a terme mitjançant unitats d'actuació, que es delimitaran de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície."

Per tant, d'acord amb l'apartat 2, del referit article 74, 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 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. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 39 de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl (BOIB n. 43, de 29.03.14), dedicat a la sostenibilitat del desenvolupament urbà, ha establert que: *"Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta."*

L'informe 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.

Andratx, 11 de setembre de 2014

Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal