



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears



MODIFICACIÓ 2/2014 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA ACTUACIÓ NO SISTEMÀTICA ANS/4ST

MODIFICACIÓ 2/2014 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX, DE LA ACTUACIÓ NO SISTEMÀTICA ANS/4ST

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

ANTECEDENTS

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

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. PLÀNOL



1. MEMÒRIA

ANTECEDENTS

En base a l'escrit de Batlia de 7 de maig de 2014, relatiu a l'aplicació de la Llei 7/2012, de 13 de juny al canvi d'ús de la parcel·la 321 del polígon 2 del terme municipal d'Andratx i vist l'escrit del TAG cap de l'Àrea d'Urbanisme, de data 12 de maig de 2014, en el qual s'informa: *"els terrenys de referència s'han de considerar, tant a les NNSS vigents de 2007 com a l'aprovació inicial de la Revisió de les NNSS de maig de 2012, com uns terrenys que el planejament preveu com a equipament de titularidad pública (mitjançant la seva expropiació), per la qual cosa la modificació dels seus usos detallats com a equipament es pot tramitar d'acord amb l'article 15 de la Llei 7/2012."* En virtut d'aquest escrit es redacta aquesta modificació puntual que afecta a la Actuació No Sistemàtica ANS/4ST situada a Sant Elm, 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 delimita la actuació ANS/4ST (Sant Elm). En sessió celebrada el dia 3 d'octubre de 2007 s'estima un recurs per part del Consell de Mallorca en el qual la ANS/4ST es modifica en la seva delimitació. 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/3SE.

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

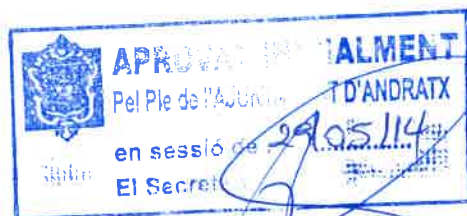
La Actuació No Sistemàtica ANS/4ST, està situada a Sant Elm, entre la carretera a S'Arracó i un vial de nova creació segons normativa.

L'àmbit és el delimitat pel planejament vigent per a la Actuació No Sistemàtica ANS/4ST que, segons les normes té un sistema d'actuació per expropiació. Part dels terrenys de la ANS/4ST estan qualificats com S.E. serveis i amb uns usos detallats de: indústria, magatzem i taller. La revisió de les NN.SS. 2012 de planejament, qualifica aquets terrenys com SE·IS Infraestructures i Serveis, amb uns usos detallats de indústria 1ª categoria, magatzem (superfície màxima de 150 m2), instal·lacions i serveis, aparcaments de vehicles, espais lliures públics i espais lliures privats.

OBJETE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte es la modificació de la Norma 149.14 de les NNSS de 2007, afegint el següent:

"Com a excepció al quadre general d'usos de la Norma 149, als terrenys amb qualificació S.E. ubicades a la ANS/4ST, els usos permesos seran els següents: indústria, magatzem, taller, instal·lacions i serveis, aparcaments de vehicles, espais lliures públics i espais lliures privats", 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 15 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 MODIFICACIÓ



Es tracta d'un àmbit de gestió urbanística en sòl urbà amb una parcel·la edificada i altres sense edificar. Aquest àmbit té un sistema d'actuació per expropiació de manera que els terrenys, una vegada expropiats, seran públics.

En el nucli de Sant Elm, no existeix un aparcament públic, únicament les zones reservades a això en els vials

Per aquesta raó, es planteja aquesta modificació.

L'article 15 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. El ayuntamiento podrá modificar el uso detallado de equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro distinto dentro de este uso global mediante acuerdo plenario que únicamente deberá someterse al trámite establecido en el punto 2 del artículo anterior. El acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de la modificación del uso de los terrenos citados deberá comunicarse igualmente al Archivo central de urbanismo y al correspondiente consejo insular."

Per tant, d'acord amb l'apartat 1, del referit article 15, els usos detallats per aquesta qualificació previst en el planejament podran 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 proposada només té per objecte la finalitat expressada en el apartat d) 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 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 (TRLR/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 Actuació no Sistemàtica, la superfície de l'àmbit és la mateixa, abans i després de la modificació, ja que aquesta únicament afecta als usos.

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 (TRLR/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 encara que no suposa increment d'edificabilitat ni de densitat, si que modifica els usos del sòl, i per tant es necessari que consti en el expedient, la relació de propietaris o de titulars d'altres drets reals que estableix l'article 70.ter esmentat. Aquests propietaris son els següents:

Fins 2012:	Tronsa S.A.	NIF A58000480
A partir de 2012:	Alemany Coll Onofre	DNI 41189580F
	Alemany Massot Catalina	DNI 43023677S
	Alemany Massot María	DNI 43038702K
	Gordon Jose María del Pilar	DNI 39308007H



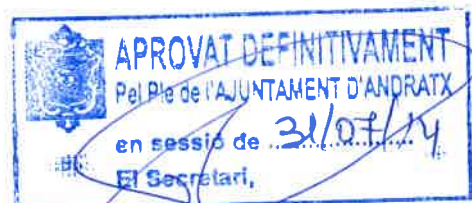
5. PLÀNOL

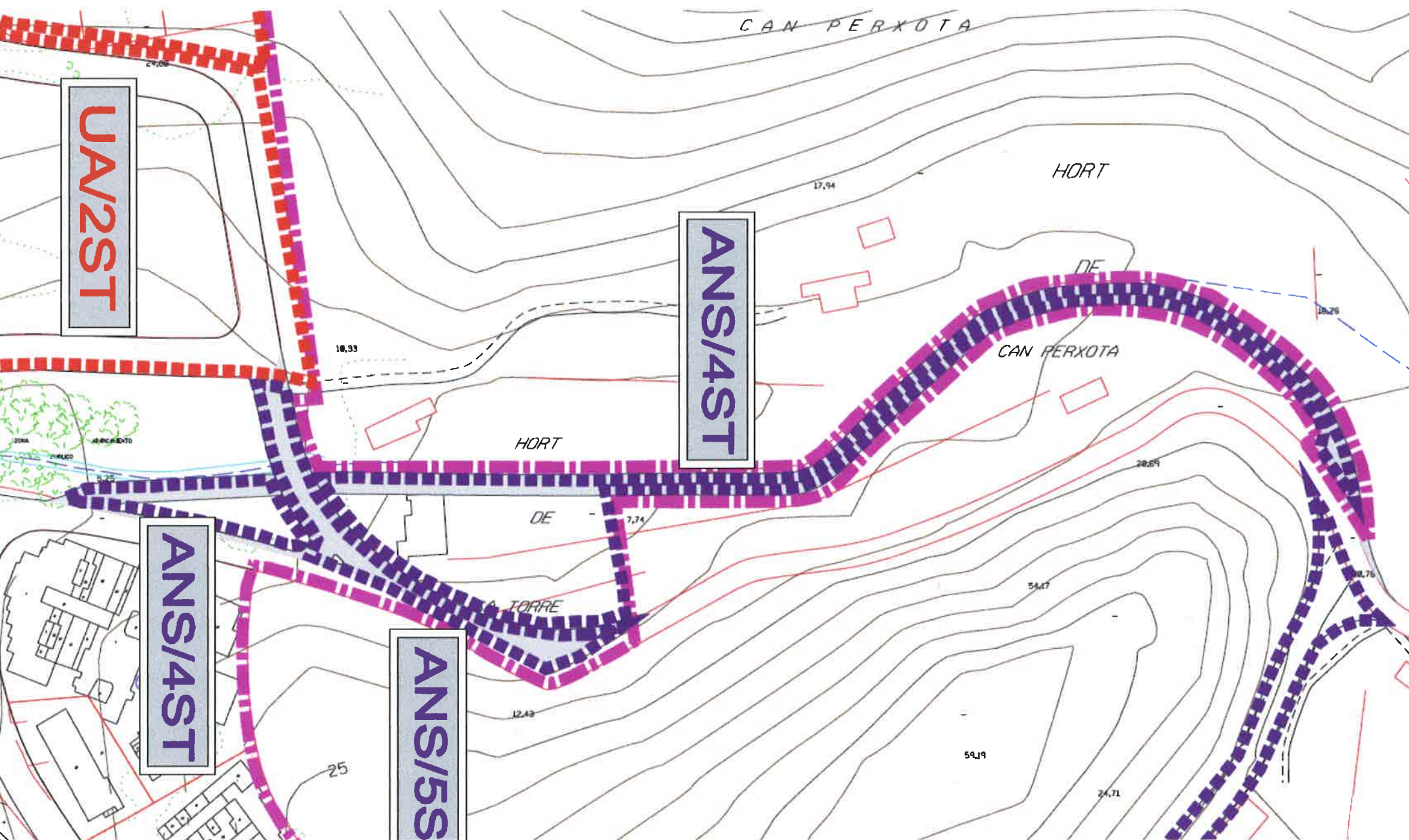
1. Plànol del Planejament vigent (NNSS 2007)
2. Plànol en que figura el recurs del Consell aprovat.

Andratx, 14 de maig de 2014



Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal





APROVAT DEFINITIVAMENT
Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
en sessió de 31/05/14
El Secretari

APROVAT INICIALMENT
Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
en sessió de 29/05/14
El Secretari



AJUNTAMENT D'ANDRATX

Modificació 2/2014 de les
Normes Subsidiàries del TM d'Andratx
de la actuació No Sistemàtica ANS/4ST

Número

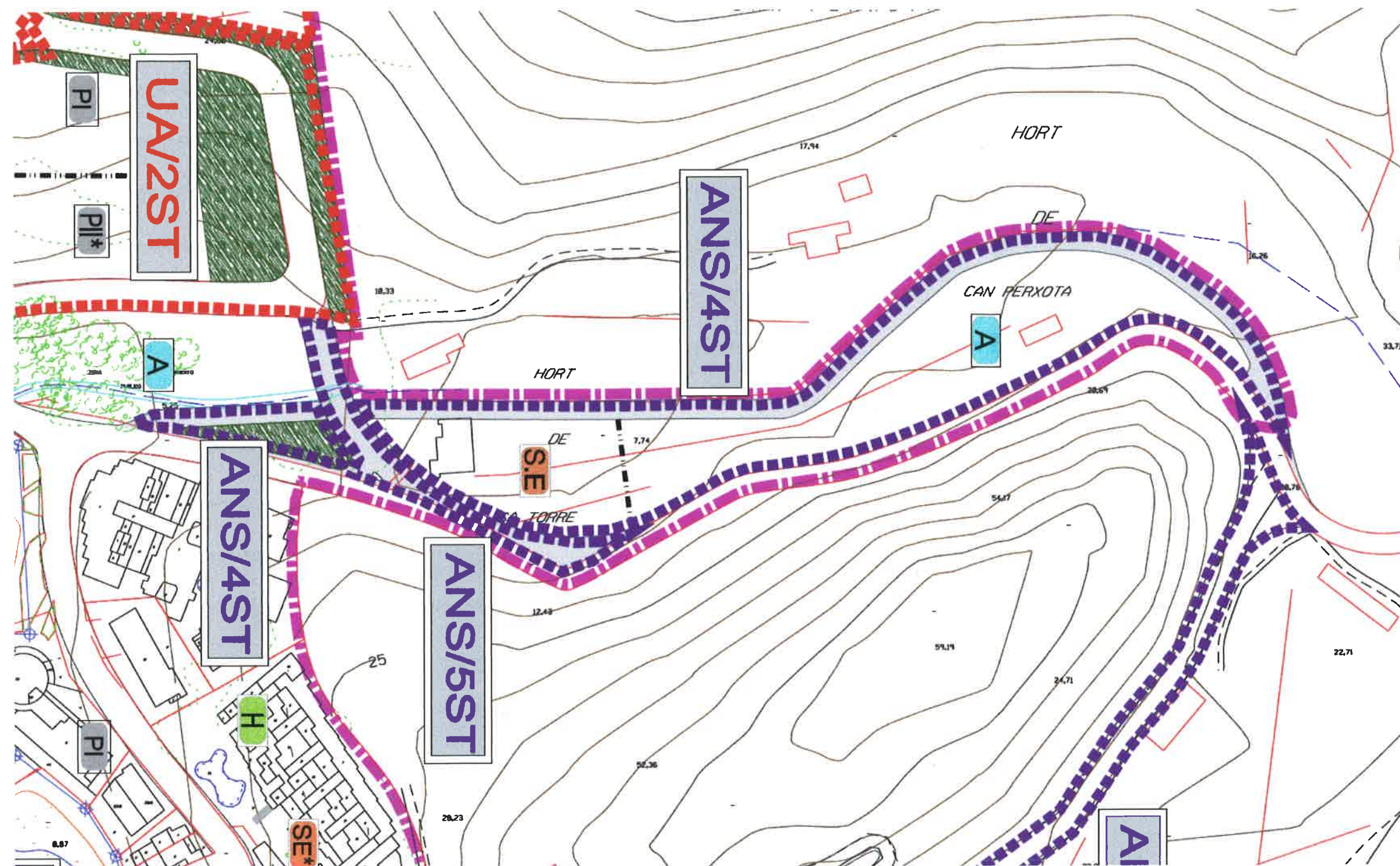
2

ANS/4ST
Estimació Recurs Consell



Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal

Ajuntament d'Andratx



AJUNTAMENT D'ANDRATX

Modificació 2/2014 de les
Normes Subsidiàries del TM d'Andratx
de la actuació No Sistemàtica ANS/4ST

Número

1

ANS/4ST
Normes subsidiàries 2007



Miren Apalategui Aizpuru
Arquitecta Municipal

Ajuntament d'Andratx