



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

**MODIFICACIÓ N° 01/2016 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE ANDRATX:
SUPRESSIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/9PA.**

ÍNDEX

- 1. Memòria.**
- 2. Compliment de la Llei 11/2006 d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques.**
- 3. Estudi econòmic i financer.**
- 4. Compliment de l'article 70. Text Refús de la Llei Reguladora de les Bases De Règim Local.**
- 5. Procediment**
- 6. Plànols de la modificació.**

Annex I. Informe tècnic municipal damunt els serveis urbanístics existents.

1. MEMÒRIA

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

La unitat d'actuació UA/9PA està ubicada a la zona del Port d'Andratx, carrer San Carles.

L'àmbit és el delimitat pel planejament vigent per a la unitat d'actuació UA/9PA que, segons la fitxa té una superfície de 68.290 m².

La delimitació es resol damunt el sòl urbà executat amb anterioritat al Pla General d'Andratx del 1.977, sector IV, polígon 3.

ANTECEDENTS

El 26 d'abril de 2.007 (BOIB nº 70, de 10 de maig de 2.007) per part de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric (CIOTUPH) s'aprova definitivament la Revisió de Normes Subsidiàries de planejament del terme Municipal de Andratx, pel que fa al sòl urbà i urbanitzable.

Aquestes normes, entre d'altres, per a l'àmbit que ens ocupa, preveuen un àmbit de gestió, Unitat d'actuació en sòl urbà UA/9PA, d'acord al següent:

«UA / 9PA. UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO

1.-IDENTIFICACION:

.SECTOR: IV-PUERTO DE ANDRATX.

.PLANOS: GESTION URBANISTICA 3.4D.

2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

.VIALES: 0 M².

.ZONAS VERDES: 0 M².

.EQUIPAMIENTOS: 0 M².

3.- SISTEMAS LOCALES DE CESION

.VIALES: 6.318 M².

.ZONAS VERDES: 0 M².

.EQUIPAMIENTOS: 911 M².

4.- SUPERFICIES:

SUPERF. TOTAL 68.290 M².

SUPERF. S. LUCRATIVA. 61.061 M².

SUPERF. S. NO LUCRATIVA. 6.318 M².

5.-SUELO LUCRATIVO POR ZONAS.

ZONA: U. 47.312 M².

M²/M².

ZONA: P.II. 13.749 M².

M²/M².

ZONA: M².

M²/M².

ZONA: M².

M²/M².

6.-GESTION.

SISTEMA ACTUACION: COOPERACION.

8.-OBSERVACIONES:-.»

ESPAIS PÚBLICS CEDITS

La fitxa de la unitat d'actuació determina per sí mateixa la necessitat del següents sistemes locals de cessió, és a dir, dels seus objectius amb interès públic:

- Vials: 6.318m². Els vials corresponen al camí principal de Sant Carles que creua la unitat paral·lelament a la zona costanera, de titularitat pública originàriament i als dos passos peatonals que ja són existents entre les següents parcel·les: Primer pas entre 68717-05 i 67709-01 i según pas entre 67709-03 i 63679-02,

Aquest pasos són públics i existents i perfectament utilitzables a dia d'avui i ho han estat molt anteriorment a les normes subsidiàries de 2.007.

-

Com que la cessió d'aquests espais és un acte administratiu que ja s'ha produït, no s'ha de preveure una cessió ja executada amb anterioritat amb el planejament ni generar càrregues que esdevenen innecessàries.

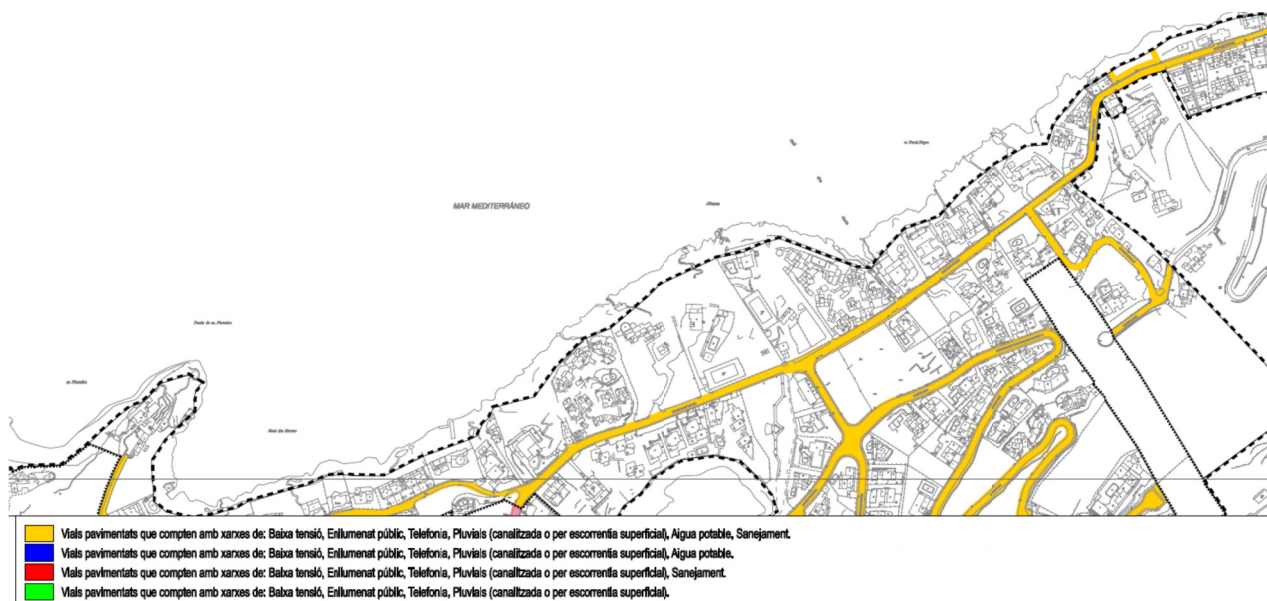
ANÀLISI DELS SERVEIS EXISTENTS

L'anàlisi tècnic dels serveis existents a l'àmbit de la unitat d'actuació, es reflexa a l'informe tècnic municipal de data 18 de novembre de 2.105 (Annex I d'aquest document), a on deixa veure clarament que els serveis bàsics existents en aquest àmbit són existents i es tracta dels serveis necessaris per al sòl urbà, implantats anteriorment a la normes subsidiàries del municipi (data d'aprovació definitiva del sòl urbà: 2.007).

Com es pot veure, doncs, es tracta d'un àmbit en el que es desenvoluparen els serveis propis del sòl urbà d'acord al planejament anterior (pla general d'Andratx 1977) i que, per tant, s'havia consolidat com a sòl urbà en anteriors dates, pel seu procés de transformació anterior. El que tracta de fer la revisió de normes, a través de la delimitació de la UA, s'entén que és millorar, si escau, les dotacions de serveis de la urbanització i dotar dels que faltin per nous requeriments legals o simplement per deixar actualitzada aquesta urbanització d'acord a les necessitats actuals.

En qualsevol cas, l'informe tècnic municipal deixar clar que els serveis bàsics existeixen i donen servei a un àmbit que Adamunt està totalment consolidat per l'edificació, és a dir, entén que «els serveis urbanístics implantats originàriament són suficients per a la prestació en condicions adequades dels serveis adients al sòl urbà existent» i, per tant, per la densitat d'ús realment implantada o de previsible implantació pel planejament vigent actual, ja que no variarà amb absolut, per la seva ordenació majoritàriament unifamiliar i perquè es tracta d'un àmbit que es troba totalment consolidat en la seva totalitat per l'edificació (només es pot apreciar que pugui quedar un parcel·la destinada a unifamiliar per edificar).

Amés, per a major redundància, dins la revisió de normes subsidiàries que està duent a terme l'ajuntament d'Andratx, als plànols justificatius de serveis, ja es pot apreciar com al camí de San Carles, es documenta l'existència prèvia dels serveis bàsics en la seva totalitat:



(Planol justificatiu de serveis urbanístics a la revisió de NS en tràmit).

JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA: INNECESSARIETAT DE LA REPARCEL·LACIÓ.

Per tant, com s'està justificant en aquest document, no hi ha cap tipus de cessió de terrenys necessària i els serveis bàsics són existents, en funcionament i són suficients per a la capacitat de població prevista.

No es pot parlar doncs ni d'una unitat d'actuació sistemàtica necessària ni de l'aplicació de cap sistema de gestió de cooperació, ja que aquests sistemes van sempre associats a una reparcel·lació de terrenys, del tot innecessària en aquest àmbit.

No hi ha lloc a la reparcel·lació des del moment que és tracta d'un sòl urbà amb serveis executats, en funcionament i suficients, a on no es demana una reconfiguració de l'ordenació que es pogués entendre que «desconsolida» aquest sòl, ja que no existeix una previsió d'actuació de transformació urbanística en el mateix planejament aprovat.

Millora de serveis o nova implantació.

Amés, cal tenir en compte que el que es pot arribar a exigir als propietaris de terrenys lucratiu de l'àmbit són les xarxes de serveis que deriven del procés de transformació del sòl urbà originari dels terrenys i no del que s'exigiria avui en dia a una nova urbanització moderna i actualitzada. Serveis que, per un altre banda, amb estat millor o pitjor, ja existeixen i han tingut diverses actuacions puntuals de manteniment municipal. Per tant, no es pot arribar a exigir la cessió de les «millores» d'aquests mateixos serveis, obres de millora que seran impulsades en el seu moment per iniciativa municipal, com no pot ser d'altre manera, amb independència de la repercussió legal econòmica que es pugui derivar al sector concret en el moment que així s'executi, però en qualsevol cas, mai sometent a càrregues d'urbanització, dins el planejament, a un sòl urbà ja consolidat i executat originàriament d'acord a la legalitat del moment. No es pot demanar una vegada més (seria reiteratiu i fins i tot podria dur a una roda de càrregues inacabable i inassumible, amb una roda de millores i reformes successives o urbanització "sense fi") més càrrega urbanística, quan no hi ha beneficis com a tals.

Les millores de serveis que no corresponen a noves concepcions globals urbanístiques, de actuacions de transformació o reforma global interior, si no a canvis o millores puntuals dels serveis existents no poden ser sistematitzats i carregats als actuals, si conceptuats com a millores "qualitatives", que, si de cas, tindran la seva repercussió amb la propietat per altres sistemes o mecanismes econòmics possibles i legalment establerts (tributs i/o contribucions especials). És a dir, l'ajuntament podrà fer dites implantacions o obres i, d'acord a l'anàlisi legal que no depèn del planejament urbanístic, si no del regim de l'hisenda local, els propietaris poden tenir obligació de costejar-les, però no com una obligació imposada per l'ordenament urbanístic.

OBJECTE DE LA PROPOSTA: SUPRESSIÓ DE LA UA/9PA.

Per tant i com a conclusió, com que la necessitat urbanística **no** és de dotar dels elements d'urbanització bàsica perquè les parcel·les afectades a la unitat d'actuació UA/9PA adquireixin la condició de solar – en el ben entès de que aquesta condició ja va ser adquirida amb anterioritat i només pot ser adquirida una vegada, passant a ser sòl urbà transformat o lo que era amb urbanització consolidada – i, com s'ha demostrat en aquest document i l'informe tècnic adjunt, els serveis urbanístics implantats originàriament són suficients per a la prestació en condicions adequades dels serveis adients a la densitat d'ús realment implantada o de previsible implantació pel planejament vigent actual, sinó que es tracta de **millorar**, inclús es podria afirmar que només a efectes de «remat», la dotació de serveis existents sense increment paral·lel de beneficis o edificabilitat amb relació al planejament anterior, es **proposa la supressió o eliminació** de la UA/9PA, en tant tampoc és necessària la reparcel·lació de l'àmbit.

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, en el ben entès que l'eliminació d'un àmbit es tracta de la modificació del mateix, com a competència estricta de gestió municipal, sense modificació de les previsions d'ordenació i planificació urbanística vigent, és a dir, aconseguint la idèntica execució de les previsions del planejament.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les normes subsidiàries d'Andratx no tenen una previsió econòmica pel que fa al desenvolupament de la unitat d'actuació UA/9PA.

En qualsevol cas, la supressió de l'àmbit de gestió i manteniment suposa que el manteniment i actualització del mateix formarà part, si escau, de la previsió global del manteniment i actualització global del sòl urbà anual i de directe enteniment amb el pressupost de l'hisenda local, però, com a la resta del sòl urbà, ja no serà una dada a tenir en compte en el planejament, en tant, precisament s'elimina la que fins ara s'entenia com una actuació urbanística planificada, passant a ser un manteniment i actualització propi com a la resta del sòl urbà del municipi.

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

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 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/eliminació suposa una alteració de la gestió urbanística vigent - que no tant de l'ordenació -, 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, en tant tracta única i exclusivament de resoldre competència estricta de gestió d'àmbit municipal.

Per aquest motiu s'entén que 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, si bé, d'acord a l'article 203 del Reglament de la LOUS, Llei 2/2014, s'haurà «*d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació*».

5. PROCEDIMENT

L'article 74.2 de la «*Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl*» de la CAIB, enmarca el procediment a dur a terme per a la modificació o supressió de les unitats d'actuació previstes en el planejament:

«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:

a) 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 Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal. També es donarà audiència a les persones propietàries afectades durant idèntic termini.

b) 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.

c) 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.»

Posteriorment, l'article 203 del Reglament de la LOUS per a l'illa de Mallorca, ha desenvolupat aquest procediment, a tenir en compte, en la tramitació d'aquesta supressió d'unitat d'actuació.

6. PLÀNOLS

1. Plànol d'estat actual amb ubicació de l'àmbit UA/9PA dins les NS del 2.007.
2. Plànol de proposta amb supressió de l'àmbit UA/9PA dins les NS del 2.007.

Aquesta modificació i la supressió de la UA/9PA es refondrà a la documentació gràfica, plànols generals de gestió i ordenació, de les Normes Subsidiàries, al proper document refús que està preparant l'ajuntament, a on es plasmaran anteriors modificacions aprovades però no recollides i resolucions de recursos o judicials d'obligada adaptació.

Andratx, a 03 de desembre de 2015.

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.

Coordinador tècnic d'urbanisme i planejament.

Annex I. Informe tècnic municipal damunt els serveis urbanístics existents.