



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

DOCUMENTO TÉCNICO JUSTIFICATIVO PARA :

«Modificación de la Ficha de Gestión Urbanística correspondiente a la Unidad de Actuación UA/8ST de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Andratx aprobadas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, el 26 de abril de 2007».

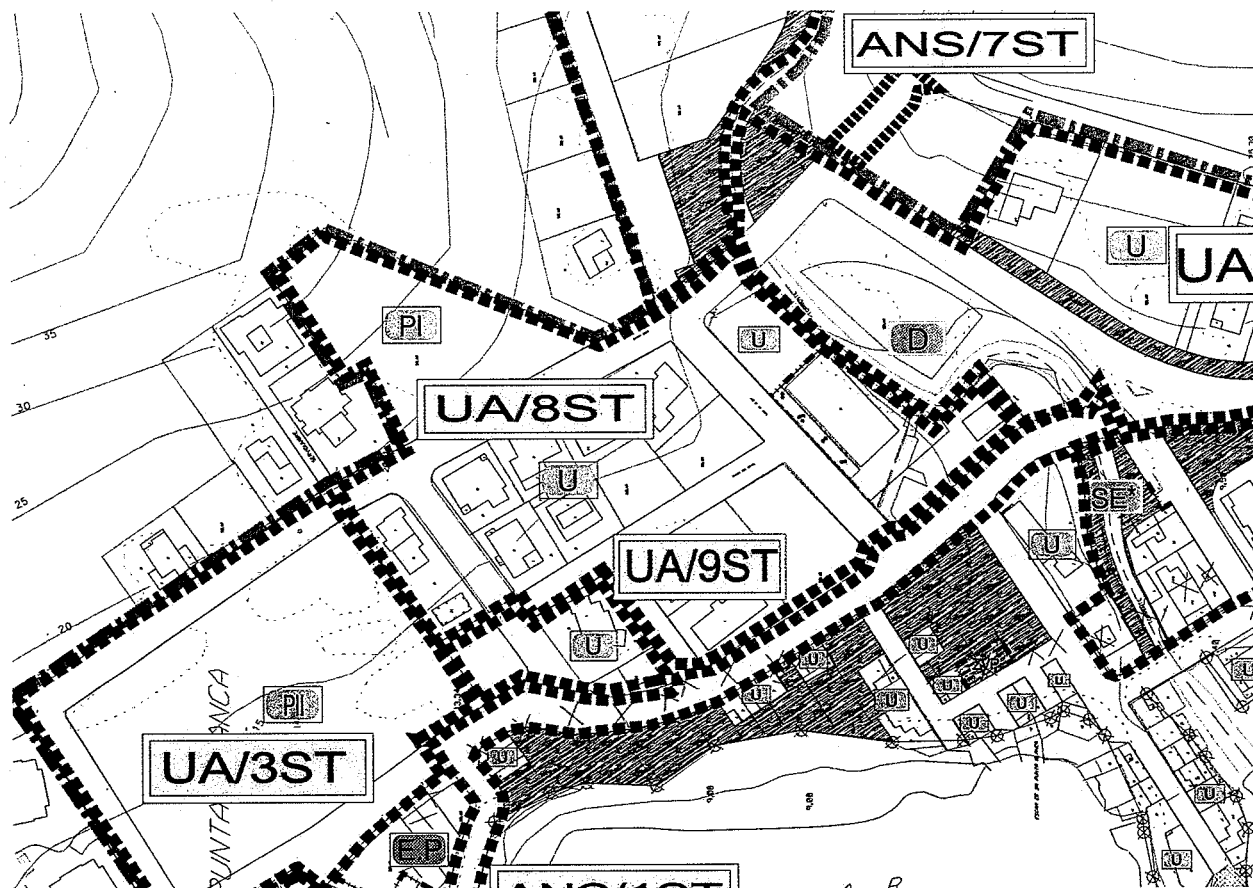
ÍNDICE

- 1. Antecedentes.**
- 2. Memoria justificativa.**
- 3. Propuesta.**
- 4. Justificación de la viabilidad de la propuesta.**



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

Exponiendo en detalle el ámbito grafiado de la UA/8ST:



Se ha detectado por parte del departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Andratx una discrepancia dentro de las NNSS 2007 entre la documentación gráfica, concretamente entre el plano de Gestión Urbanística Sant Elm (expuesto en la imagen anterior) y la ficha de gestión urbanística correspondiente a la Unidad de Actuación UA/8ST, ya que en la ficha de gestión urbanística, la cual se adjunta anexa, se establecen los siguientes parámetros, en cuanto a Sistemas Locales de Cesión y superficie lucrativa:

Ámbito de la UA:	18.922,00 m ²
Viales:	3.604,00 m ²
Zonas Verdes:	460,00 m ²
Equipamiento:	5.600,00 m ²
Superficie Lucrativa:	9.284,00 m ²

Ya a simple vista se puede comprobar que hay errores de correspondencia entre la documentación gráfica y los datos facilitados en la ficha escrita, ya que no se observa en la documentación gráfica zona verde alguna y la superficie de la zona equipamiento no mantiene proporción alguna con los 5.600 m² asignados en la ficha de gestión urbanística.

De este modo procedemos a superficiar los diferentes ámbitos de la documentación gráfica y llegamos al siguiente



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

cuadro comparativo, en el cual exponemos las diferencias entre uno y otro en la tercera columna de datos:

UA/8ST	SUPERFICIES		
	A	B	A-B
	Ficha Gest Urb.	Sup. Planos	Dif. Plano-Ficha
Ambito	18 922,00m ²	15 738,00m ²	-3 184,00m ²
Equipamiento	5 600,00m ²	2 412,00m ²	-3 188,00m ²
Viales	3 604,00m ²	4 064,00m ²	460,00m ²
Z. Verde	460,00m ²	0,00m ²	-460,00m ²
Lucrativo	9 284,00m ²	9 262,00m ²	-22,00m ²
Total superficies	18 948,00m ²	15 738,00m ²	-3 210,00m ²

Es sencillo comprobar en la última de las columnas cómo las diferencias provienen de haber considerado en la ficha de gestión un ámbito para la UA/8ST superior al grafiado en la misma cuantía en que se ha incrementado el área de equipamientos por un lado, y por otro lado en haber desglosado de la superficie destinada a viales una superficie que se ha asignado a zonas verde.

Igualmente detectamos un error interno de tipo algebraico en la propia ficha de gestión, ya que la suma de los diferentes superficies no coincide con el ámbito total asignado a la UA/8ST; aunque sea por pocos metros cuadrados, la cifras no coinciden.

Buscando antecedentes que puedan explicar el origen de las discrepancias detectadas y expuestas más arriba, buscando dentro del proceso de elaboración de las NNSS 07, localizamos que en la documentación aprobada por el Ayuntamiento de Andratx en Sesión Extraordinaria de la Corporación Municipal de 20 de marzo de 2007, relativa a la subsanación de las Deficiencias expuestas en el acuerdo de la CIOTUPH de 22 de julio de 2005, se expone que:

"Existe una contradicción entre los planos del PTM y lo prescrito en la deficiencia 10. Esta contradicción se interpreta en el sentido más restrictivo, es decir, delimitando el suelo urbano en lo que concierne a las unidades 5 y 6 conforme a la deficiencia 10, y en lo que concierne a las unidades 4, 7, 11 y 12 conforme al plano de la ficha individualizada del anexo II del Plan territorial.

Conmo consecuencia de lo anterior, se modifican los planos 1.5, 2.5 y concordantes, se suprime la UA/4ST y se modifican los ámbitos de las Unidades UA/7ST, UA/11ST y UA/12ST, introduciéndose dichas modificaciones en las fichas correspondientes."

Como vemos la UA/12ST y la UA/7ST son colindantes a la UA/8ST que nos ocupa; con lo cual es fácil entender que en la modificación de los mencionados ámbitos también han sido modificados los parámetros relativos a las unidades limítrofes.



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

De hecho, en la ficha de gestión urbanística de la UA/8ST del mencionado documento las superficies que aparecen son las siguientes:

Ámbito de la UA:	15.738,00 m ²
Viales:	3.604,00 m ²
Zonas Verdes:	0,00 m ²
Equipamiento:	5.600,00 m ²
Superficie Lucrativa:	6.204,00 m ²

Vemos que no coinciden con las aprobadas definitivamente en las NNSS07. Si hacemos la tabla comparativa entre las tres situaciones, Ficha de Gestión actual de las NNSS07, planos de gestión de las NNSS07 y documento de subsanación de deficiencias de 20.03.2007, nos encontramos lo siguiente:

UA/8ST	SUPERFICIES				
	A	B	A-B	C	A-C
	Ficha Gest Urb.	Sup. Planos	Dif. Plano-Ficha	Ficha Doc Subsanac	Dif. Ficha Gest – Ficha Doc. Subsanac.
Ámbito	18 922,00m ²	15 738,00m ²	-3 184,00m ²	15 738,00m ²	3 184,00m ²
Equipamiento	5 600,00m ²	2 412,00m ²	-3 188,00m ²	5 600,00m ²	,00m ²
Viales	3 604,00m ²	4 064,00m ²	460,00m ²	3 604,00m ²	,00m ²
Z. Verde	460,00m ²	,00m ²	-460,00m ²	,00m ²	460,00m ²
Lucrativo	9 284,00m ²	9 262,00m ²	-22,00m ²	6 534,00m ²	2 750,00m ²
Total superficies	18 948,00m ²	15 738,00m ²	-3 210,00m ²	15 738,00m ²	3 210,00m ²

A la lectura del cuadro anterior es fácil entender el proceso de equívocos que ha llevado a la formulación errónea de la ficha de gestión urbanística perteneciente a la redacción definitiva de las NNSS07.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Es importante exponer que no se encuentra contradicción alguna entre el diseño urbano existente y la documentación gráfica en lo que se refiere a la UA/8ST. Igualmente exponer que se ha comprobado que la distribución de viales, zonas verdes y equipamiento actuales coinciden con la situación real anterior a la aprobación de las vigentes NNSS.

La justificación básica para proceder a la modificación de la Ficha de Gestión Urbanística de la UA/8ST se centra, antes de nada, en la necesidad de disponer de una normativa urbanística acorde con la realidad existente, punto fundamental para que su aplicación sea viable y efectiva.

La modificación que se propone para la redacción de la Ficha de Gestión Urbanística de la UA/8ST se adapta a en todos sus extremos a la documentación gráfica de los planos de gestión urbanística de las propias NNSS07 y no modifica en ningún sentido los parámetros y superficies del resto de las unidades de actuación definidas en Sant Elm, ni siquiera en



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

las colindantes a la propia UA/8ST. Por tanto, la modificación de la ficha propuesta no implica modificación alguna en sí del planeamiento aprobado y vigente, sino la resolución de errores materiales que se encontraban en la transcripción de la ficha y que hacían inoperante e imposible la actuación urbanística en la mencionada unidad.

Igualmente la modificación de la ficha no afecta a las edificaciones ya realizadas dentro del ámbito de la unidad de actuación, la cual permanece inalterada en lo referente a su descripción gráfica en el plano de gestión urbanística Sant Elm (Ordenación 3.5).

3. PROPUESTA.

Así pues, la propuesta que se realiza no es otra que modificar la ficha de gestión urbanística de la UA/8ST a otra que incorpore los siguientes parámetros y superficies, coincidentes con los que se desprenden de la documentación gráfica de las propias NNSS07:

Ámbito de la UA:	15.738,00 m ²
Viales:	4.064,00 m ²
Zonas Verdes:	0,00 m ²
Equipamiento:	2.412,00 m ²
Superficie Lucrativa:	9.262,00 m ²

Se expone a continuación la Ficha de Gestión Urbanística propuesta para la UA/8ST:



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

ANS/8 S.T

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

1.-IDENTIFICACION

SECTOR:
PLANOS:

III-SAN TELMO.
GESTION URBANISTICA 3.5.

2.-SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

VIALES	0 M2.
ZONAS VERDES:	0 M2.
EQUIPAMIENTOS:	0 M2.

3.-SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN.

VIALES	4.604 M2.
ZONAS VERDES:	0 M2.
EQUIPAMIENTOS:	2.412 M2.

4.-SUPERFICIES.

SUPERFICIE TOTAL	15.738 M2.
SUPERF. S. LUCRATIVA	9.262 M2.
SUPERF. S. NO LUCRATIVA	6.476 M2.

5.-SUELO LUCRATIVO POR ZONAS.

ZONA: U.	5.829 M2.
ZONA: P.I	2.726 M2.
ZONA: P.II	707 M2.

6.-GESTION:

SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACIÓN.

8.-OBSERVACIONES.



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

La viabilidad de la propuesta se define directamente por lo expuesto en los aspectos justificativos razonados en el punto 2 anterior ya que básicamente lo que se obtiene con la modificación propuesta es dar viabilidad a una unidad de actuación que, por su propia contradicción entre la ficha de gestión urbanística y la documentación gráfica correspondiente de las NNSS07, hacía inviable la misma. Con la aprobación de la modificación propuesta simplemente se obtiene la viabilidad del desarrollo de la Unidad de Actuación. Al no modificarse en sí el planeamiento previsto, tampoco se modifican los parámetros económicos ni dotacionales de la unidad. El coste para la hacienda pública local es nulo.

Andratx, a 19 de abril de 2018.


Francisco M.ª Martín Carrerò, arquitecto
Técnico Municipal.

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

- Ficha de Gestión Urbanística actual de la UA/8ST
- Ficha de Gestión Urbanística UA/8ST perteneciente al documento aprobado por el Ayuntamiento de Andratx en Sesión Extraordinaria de la Corporación Municipal de 20 de marzo de 2007, relativa a la subsanación de las Deficiencias expuestas en el acuerdo de la CIOTUPH de 22 de julio de 2005
- Ficha de Gestión Urbanística propuesta para la UA/8ST
- Plano de Ordenación 3.5 de las NNSS07 vigente, y que no sufre modificación alguna con la propuesta.



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

- Ficha de Gestión Urbanística actual de la UA/8ST.



Ajuntament d'Andratx

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el pleno de la Corporación en Sesión Extraordinaria celebrada el 27 de agosto de 2004.
Andratx, 27 de agosto de 2004.
El Secretario Acuña
Fdo. Guillermo A. S. S. J.



UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO

1.-IDENTIFICACION:

.SECTOR: III-SAN TELMO.
.PLANOS: GESTION URBANISTICA 3.5.

2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

.VIALES:	0 M2.
.ZONAS VERDES:	0 M2.
.EQUIPAMIENTOS:	0 M2.

3.- SISTEMAS LOCALES DE CESION

.VIALES:	3.604 M2.
.ZONAS VERDES:	460 M2.
.EQUIPAMIENTOS:	5.600 M2.

4.- SUPERFICIES:

SUPERF. TOTAL	18.922 M2.
SUPERF. S. LUCRATIVA.	9.284 M2.
SUPERF. S. NO LUCRATIVA.	9.664 M2.

5.-SUELO LUCRATIVO POR ZONAS.

ZONA: U.	5.829 M2.	M2/M2
ZONA: P.I	2.726 M2.	M2/M2.
ZONA: P.II	707 M2.	M2/M2.
ZONA:	M2.	M2/M2.

6.-GESTION .

SISTEMA ACTUACION: COOPERACION.

8.-OBSERVACIONES:

COMISSIÓ INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI, URBANISME I PATRIMONI HISTÒRIC.

Normes subsidiàries aprovades definitivament, de forma parcial i amb prescripcions, en els àmbits corresponents al sòl urbà i apte per a urbanitzar, i suspenso la seva aprovació definitiva a l'àmbit del sòl rústic per acord d'aquesta comissió insular adoptat en data 26 d'abril de 2007.

Palma, 2 de maig de 2007.
El secretari-delegat



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

- **Ficha de Gestión Urbanística UA/8ST perteneciente al documento aprobado por el Ayuntamiento de Andratx en Sesión Extraordinaria de la Corporación Municipal de 20 de marzo de 2007, relativa a la subsanación de las Deficiencias expuestas en el acuerdo de la CIOTUPH de 22 de julio de 2005.**

UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO

U.A/8 S.T.

1.-IDENTIFICACION:

.SECTOR: III-SAN TELMO.

.PLANOS: GESTION URBANISTICA 3.5.

2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

.VIALES:

0 M2.

.ZONAS VERDES:

0 M2.

.EQUIPAMIENTOS:

0 M2.

3.- SISTEMAS LOCALES DE CESION

.VIALES:

3.604 M2.

.ZONAS VERDES:

0 M2.

.EQUIPAMIENTOS:

5.600 M2.

4.- SUPERFICIES:

SUPERF. TOTAL

15.738 M2.

SUPERF. S. LUCRATIVA.

6.534 M2.

SUPERF. S. NO LUCRATIVA.

9.204 M2.

5.-SUELO LUCRATIVO POR ZONAS.

ZONA: U. 5.829 M2.

M2/M2

ZONA: P.I 705 M2.

M2/M2.

ZONA: M2.

M2/M2.

ZONA: M2.

M2/M2.

6.-GESTION .

SISTEMA ACTUACION: COOPERACION.

8.-OBSERVACIONES:



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

- Ficha de Gestión Urbanística propuesta para la UA/8ST.



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

ANS/8 S.T

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

1.-IDENTIFICACION

SECTOR:
PLANOS:

III-SAN TELMO.
GESTION URBANISTICA 3.5.

2.-SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

VIALES	0 M2.
ZONAS VERDES:	0 M2.
EQUIPAMIENTOS:	0 M2.

3.-SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN.

VIALES	4.604 M2.
ZONAS VERDES:	0 M2.
EQUIPAMIENTOS:	2.412 M2.

4.-SUPERFICIES.

SUPERFICIE TOTAL	15.738 M2.
SUPERF. S. LUCRATIVA	9.262 M2.
SUPERF. S. NO LUCRATIVA	6.476 M2.

5.-SUELO LUCRATIVO POR ZONAS.

ZONA: U.	5.829 M2.
ZONA: P.I	2.726 M2.
ZONA: P.II	707 M2.

6.-GESTION:

SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACIÓN.

8.-OBSERVACIONES.



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

- **Plano de Ordenación 3.5 de las NNSS07 vigente, y que no sufre modificación alguna con la propuesta.**