

RGE CIM
5313
13/02/2019
Exp 007/2017-PU

DILIGENCIA
Aprobat en data

GEN 2019
El/la Secretari/a

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR. 2019
EL SECRETARI,



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

DOCUMENTO TÉCNICO JUSTIFICATIVO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL:

«Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación a la ejecución de la sentencia núm. 273/2013 de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, recurso contencioso administrativo tramitado por el procedimiento ordinario número 818/2007».

MODIFICADO CON ANEXO TÉCNICO JUSTIFICATIVO DE LA LEY Y REGLAMENTOS DE COSTAS DEL ESTADO.

Informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del mar en fecha 30 de junio de 2017.

Al respecto del Informe de Costas, se realiza el siguiente análisis, comentando los puntos de manera particular, según se entiende necesario:

2.- CONSIDERACIONES

No se entra en el punto 2.1 del Informe, dado que no se trata de un aspecto técnico, si no procedimental, que se justificará y razonará por parte de los Servicios Jurídicos.

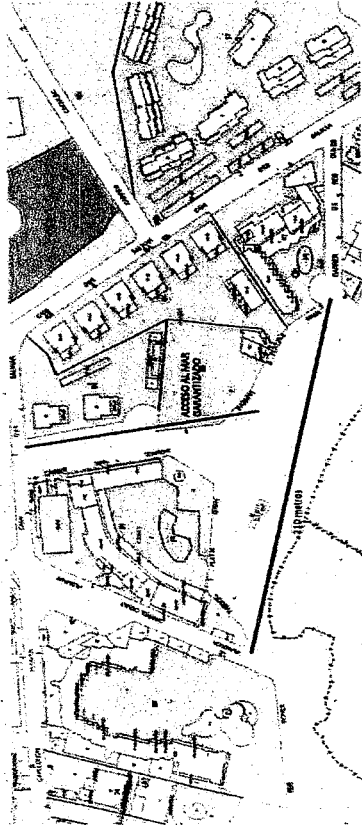
2. El ámbito objeto de la Modificación Puntual se encuentra afectado por el expediente de deslinde DL-94-PH, aprobado por C.M. de 3 de Junio de 2.001.

En los planos aportados se dibujan de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y las servidumbres de tránsito y protección.

Además de las citadas líneas deberá reflejarse la servidumbre de acceso al mar, conforme lo dispuesto en el artículo 227.4 a) del Reglamento de Costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

La servidumbre de acceso al mar en esta ordenación, queda totalmente garantizada, tanto para peatonal como para vehículo rodado (previsto restringido inicialmente, para servicios o urgencias) por el área de Vial prevista en la ordenación, y que va paralela al torrente hasta el mar o zona de dominio público. Esta servidumbre de acceso al mar, además en el otro lado del torrente, y ya fuera de la zona que ahora se pretende ordenar, viene a sumarse a la servidumbre de acceso al mar ya existente que se refleja en el plano como "Camí des Torrent" y que también garantiza el acceso al mar.

Para finalizar la justificación del cumplimiento de las distancias necesarias entre los accesos al mar (artículo 28 de la Ley de Costas), confirmar, mediante estas representaciones gráficas, que la mayor distancia existente entre los dos accesos actuales, tanto peatonal como rodado, es de 210 metros lineales y que el acceso al mar existente de "Camí des Torrent" y el previsto en la nueva ordenación, se intercalan entre medio de los muelles, lo que garantiza siempre la distancia mínima de 200 metros para accesos peatonales y 500 metros para accesos rodados de vehículos.



El acceso ya existe en el "Camí des Torrent", y además se aumenta con el nuevo vial previsto paralelo al referido camino y al torrente (ver fotos que se adjuntan en Anexo III) del actual paseo.

En cualquier caso, se refleja como vial -V- la zona de vial que garantiza este acceso al mar en el plano 02 de la propuesta ya que quizás, al coincidir en color blanco con la zona lucrativa -P1-, puede no haberse reflejado expresamente. Modificación del plano 02 de Propuesta.

Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

Asimismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52 del Reglamento General de Costas, en la ordenación propuesta no queda garantizada que la servidumbre de tránsito esté permanentemente

DILIGENCIA:
Aprobada en data

31 GEN 2019

Artículo de la Ley de Costas
1/10 Secretaría

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR 2019
EL SECRETARI,

expedita, sin perjuicio, ante imposibilidad justificada de la propuesta de una servidumbre de tránsito alternativa en aplicación de lo dispuesto en la Disposición transitoria decimocuarta del citado Reglamento.

La ordenación prevista trata de conseguir y dejar la servidumbre de tránsito permanentemente expedita, mediante las siguientes propuestas:

- En las parcelas que ya son públicas, trata de dar continuidad al acceso público al mar paralelamente al dominio público marítimo-terrestre.
- En la parcela privada ZVP, en la parcela afectada por servidumbre de tránsito y también servidumbre de protección, no se podrá, de acuerdo a la Ley de Costas, generar ningún tipo de volumen o edificación similar, y sólo autorizar, en el caso de la servidumbre de protección, usos previstos en la Ley de Costas y en la misma regulación de zona verde privada de las Normas de Andratx.
- En la parte de parcela que queda con ordenación PTI y superpuestas las servidumbres de tránsito y protección, la intención de la ordenación es únicamente permitir la actividad legalmente implantada existente hasta su cese y, en todo caso, siempre de acuerdo con la Disposición Transitoria decimocuarta del Reglamento de la Ley de Costas 22/1998, de 28 de julio -desarrollo de la Disposición Transitoria cuarta en la Ley-, de manera que se puedan "realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios".

A estos efectos, y teniendo en cuenta, las preexistencias anteriores a la Ley de Costas, que se ha encontrado la ordenación, se trata de garantizar que la servidumbre de tránsito queda permanentemente expedita, expresamente prohibidas con carácter ordinario cualquier tipo de edificación, pero sin menoscabo de los derechos adquiridos de los particulares y edificaciones preexistentes, de manera que la propuesta concluya la necesidad de que la servidumbre quede expedita y libre para su acceso, pero sin menoscabar, aunque sea temporalmente, las preexistencias. En cualquier caso, de acuerdo a los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, mientras exista la edificación actual, no se permitirá ninguna actuación, obra o instalación que no prevea una solución alternativa que garantice la efectividad de del tránsito en las mismas condiciones previstas en la Ley para la servidumbre de tránsito, y que será debidamente autorizada previamente por la Administración del Estado.

Por tanto, se ha incluido un Anexo II al documento, en el que se dé cumplimiento a la Ley, de manera que las NS/2007 de Andratx, garanticen el cumplimiento actualizado de lo anteriormente expuesto y particularmente respecto a lo solicitado en lo que se refiere a la servidumbre de tránsito y DTI-4a del Reglamento de la Ley de Costas - DTI-4a de la Ley-, todo ello relacionado también con lo que se solicita en el punto 3 del Informe.

3. En los planos se observa que el ámbito objeto de la Modificación Puntual se localiza fuera del dominio público marítimo-terrestre, estando afectado por las servidumbres de tránsito y de protección, no haciéndose referencia en el documento aportado a la normativa sectorial de costas ni se realiza ninguna remisión a la parte normativa del planeamiento vigente que sería de aplicación.

A este respecto, deberá tenerse en cuenta que:

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas con carácter ordinario cualquier tipo de edificación, especialmente las destinadas a residencia o habitación. En todo caso, los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar, establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- Las obras o instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Basas limitaciones deberán recogerse de forma explícita en la documentación, a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error.

Al tratarse de un documento urbanístico de Cumplimentación de Sentencia o Modificación Puntual si se quiere, para ordenar un ámbito de unas Normas Subsidiarias de todo el Municipio que, en su reglamentación o normativa urbanística propia ya trata la adaptación de la Ley de Costas desde sus normas 201 a la norma 210, no se entendió que la ordenación particular de unos terrenos referidos siempre a esas normas, deberían hacer referencia explícita a esa normativa general aplicable en todo el término, y por tanto, también a estos terrenos.

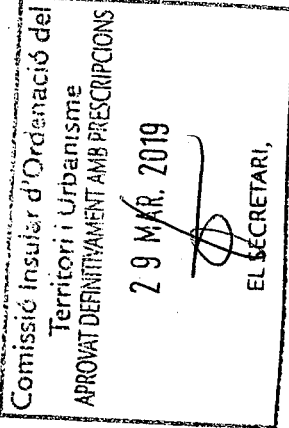
En cualquier caso, como que la referencia de estas normas a la Ley de Costas es muy genérica, se introduce también,

DILIGENCIA:

Aprobado en sesión

31 JUN 2009

del Pleno de la Corporación.
Alcalde



como se ha indicado en el punto 2 anterior, un Anexo II, en el que se incluyen de forma explícita los aspectos solicitados, tanto en el punto 2.2 como en el punto 2.3 del Informe de Costas y que además, cabe añadir, es de aplicación a todo lo que afecta a estas zonas en todo el término municipal de Andraitx y por tanto a todas las zonas afectadas por la Ley de Costas dentro de la ordenación de las Normas Subsidiarias de Andraitx.

Se pueden observar además, en las fotos del Anexo III del documento la servidumbre garantizada en todo el ámbito actualmentia.

DILIGENCIA:
Aprobada en sesión

31 GEN 2019

del Pleno de la Corporación.

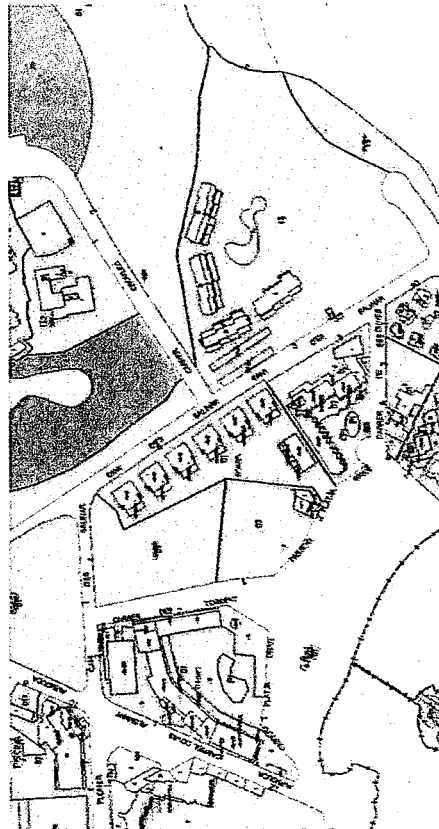
El Sr. Secretario,

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR/2019
EL SECRETARI,

1. ANTECEDENTES.

Autorizaciones concedidas.

En el ámbito afectado, actualmente se pueden constatar 3 parcelas urbanas, de acuerdo con el plano aclaratorio que podemos observar al catastro:



Illa Catastral 05605 (part):

- Parcela 01, Parcela construida y finalizada en los últimos años.
- Parcela 03, Parcela parcialmente construida con una edificación de una antigüedad relevante (estimación catastral: 1.950).
- Parcela 04, Parcela construida y finalizada en los últimos años.

Estas construcciones de los últimos años, responden a las autorizaciones que, anteriormente a la aprobación de las NNSS 2007 de Andrax, en los terrenos afectados se habían otorgado y con plena vigencia, las siguientes licencias:

- Expediente municipal de obra MA75/04 (corresponde a la parcela 01 anteriormente nombrado). Breve resumen explicativo de la tramitación administrativa: Licencia otorgada según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de data 24/09/2004, por solicitud de licencia para Bloques de viviendas I aparcamientos en el camino del Saliner solar A de Camp de Mar. Proyecto de Ejecución presentado en fecha 29 de diciembre de 2006. En fecha 25 de mayo de 2007 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento declaró la caducidad de las licencias MA75/04 I MA76/04; caducidad sobre la cual se pronunció la sentencia nº181 /2011 P.O 197/2010 del TSJ anulando los acuerdos I, por tanto, manteniendo la vigencia de las licencias, que posteriormente has sido ejecutadas por parte del promotor. Final de obra municipal expediente 65/2015 en fecha Junta de Gobierno 18/12/2015.

DILIGENCIA:
Aprobada en data

31 GEN. 2019

pel Pla de la Comissió,
17/1882000/11.

Comissió insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR. 2019
EL SECRETARI,

- Expediente municipal de obras MA76/04, (corresponde a la parcela 04 anteriormente mencionada). Breve resumen explicativo de la tramitación administrativa: Licencia otorgada según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24/9/2004, condicionada a la cesión de la parte del solar que queda afectada por el área vial y que se prestara fianza para garantizar las obras de ejecución de urbanización, todo por la solicitud de licencia para 4 Bloques de viviendas, locales y aparcamientos en el camino del salinar solar 8 de Camp de Mar. Sobre el cumplimiento de las condiciones consta instancia de fecha 8 de enero de 2007 adjuntando aval. Proyecto de Ejecución presentado en fecha 20 de septiembre de 2006. En fecha 25 de mayo de 2007 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento declaró la caducidad de las licencias MA75/04 i MA76/04, caducidad sobre la cual se pronunció la sentencia nº181/2011 P.O 197/2010 del TSJ anulando los acuerdos y, por tanto, manteniendo la vigencia de las licencias, que posteriormente han sido ejecutadas por parte del promotor. Prácticamente acabadas, pendiente de solicitud de final de obra.
- Esta parcela tiene una torre catalogada (BIC) por planeamiento, que ha sido reformada y actualizada con los permisos correspondientes y de acuerdo a la licencia de obras nº XXXXXXX y que, como no pueda ser de otro modo, el catálogo y la adaptación al Plan Territorial de Mallorca que está resolviendo el consistorio, mantienen como tal, con ficha individualizada de protección.

Planeamiento municipal sobrevenido.

Posteriormente, el 26 de abril de 2.007 (BOIB nº 70, de 10 de mayo de 2.007) por parte de la Comisió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric (CIOTUPH) se aprueba definitivamente la Revisión de Normas Subsidiarias de planeamiento del Término Municipal de Andrax, por el que hace al suelo urbano y urbanizable (NS2007).

Las NS2007 clasificaron como zona verde pública (ZVP) la zona correspondiente a los solares en cuestión, y que según el Plan Especial d'Ordenació de la playa de Camp de Mar y zona Costera des de Cap Andriol hasta Bihorella aprobado definitivamente por la CPU en sesión de fecha 27/2/1987 era un ámbito edificable, hecho por el cual se entiende el otorgamiento de las anteriores licencias mencionadas.

Acuerdo de la CIOTUPH (BOIB nº 96, 09 de julio de 2.013).

Después del recurso presentado por el promotor a la aprobación de las NS2007, la CIOTUPH, por sentencia judicial, acuerda lo siguiente:

- "Visto que, por parte del secretario de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, se remite testimonio de la sentencia núm. 2732013, de 20 de marzo, recaída en el recurso contencioso administrativo tramitado por el procedimiento ordinario número 818/2007, por el que se adoptan las resoluciones que procedan para su cumplimiento, y de conformidad con el dictamen de la Ponencia Técnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, esta comisión insular adapta los siguientes acuerdos:
- a) Ejecutar, en su estructura idéntica, la sentencia de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears nº 2732013, de 20 de marzo, recaída en el recurso contencioso administrativo tramitado por el procedimiento ordinario nº 818/2007, promovido por la mercantil "Playas, S.A.", que en su contenido resuelve:
 - b) Declarar disuante con el ordenamiento jurídico y en consecuencia, anular la adaptación de las parcelas edificables como espacio libre pública dentro de la Unidad de Actuación UA/2CM de las Normas Subsidiarias de

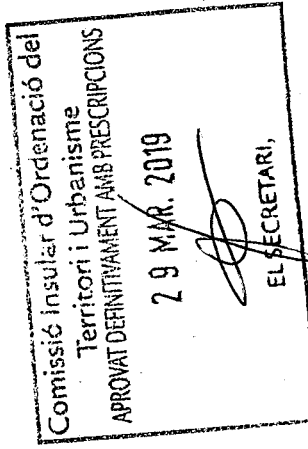
DILIGENCIA:

Aprobado en sesión

31 GEN 2019

del día 14 de febrero de 2019.

El Sr. Secretario/a,



Planificament del Municipi d'Andorra, aprovada definitivament mitjançant acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca adoptada en sessió de data 26 de abril de 2007.

c) Revisar les actuacions administratives per tal que el desarrollament de Andorra propiament dit, sigui adequat de les parcel·les indicades en la plaça que resulta viable, s'entendrà el treball de informació pública en el context previ a la resolució definitiva.

2º. En compliment de la resolució judicial mencionada en el anterior apartat, atenent a la seva, i al mateix en compliment de lo disposat en el article 72.2, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, dispongo en la final de la publicació de les presents actuacions en el títol periodístic oficial, Boletín Oficial de les Illes Balears, en la que foren publicades les normes subsidiàries de planificació parcialment anul·lades.

3º. Donat tractat de les presents actuacions el Ayuntamiento de Andorra para que lleva a cabo los trabajos necesarios a fin y efecto que se incorporen a sus Normas Subsidiarias de Planificación la oportuna actualización de las parcelas que están calificadas como espacio público dentro de la Unidad de Actuación U1/2CM, atendiendo la anulada de la ordenanza contenida en el documento de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en sesión de fecha 26 de abril de 2007. La ordenación que se propone por parte del Ayuntamiento, dentro del ámbito de la declaración de la planificación, habida cuenta de la situación actual, la modificación de la zonificación que se fija en los Fundamentos Jurídicos quinto y sexto de la Resolución Judicial, habiéndose de aprobar dicha propuesta de ordenación por parte del Pleno del Ayuntamiento de Andorra, sometiéndose al trámite de información pública y adoptar el acuerdo plenario que corresponda una vez realizada la mencionada información pública, y transmitida posteriormente para su aprobación definitiva al Consell Insular de Mallorca.

4º. Donat tractat de les presents actuacions a la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears, per condició de l'Assessor Jurídic del Consell Insular de Mallorca, a les efectes previstes en el article 104 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, así como Gaceta de las Illes Balears, a los efectos de lo previsto en el artículo 3.6, in fine, de la Ley 9/1990, de 24 de junio, de atribución de competencias a los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.

Recalcen, entre otros, 3 conceptos urbanísticos que el acuerdo de la CIOTUPH, deja entrever para la propuesta que se solicita al Ayuntamiento de Andorra, en el ámbito de sus competencias:

1. Ha quedado anulada la ordenación y, por tanto, la calificación del espacio libre público de las NS2007, porque «estaban» (ya no están) calificadas como espacio libre público.
2. El consistorio tiene que proponer «nueva ordenación» del ámbito afectado en tanto este ámbito se ha quedado sin regulación urbanística aplicable.
3. Esta nueva ordenación habrá que tener un concepto que se repite una serie de veces tanto la sentencia como el acuerdo de la CIOTUPH: viabilidad de la nova ordenación.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A partir de aquí, y teniendo en cuenta, todos los antecedentes de una manera global, se entiende que, dentro de la nueva propuesta, se ha de dar prioridad al siguiente:

1. Las parcelas nombradas en este documento 01 y 04 están edificadas y finalizadas de acuerdo a licencias concedidas con una normativa del plan general anterior, hecho por el cual parece lo más adecuado proponer una ordenación urbanística para estas parcelas dentro de las calificaciones de las NS2007 que más se ajusta a las autorizaciones dadas y ejecutadas.
2. La parcela 03, en estado actual parcialmente edificado pero no modificado, en términos generales, desde hace muchos años. Con la finalidad de mantenimiento de los criterios de protección paisajística y ambiental (de momento no entrando a los titularidades), parece adecuado proponer una calificación de espacio libre, de

DILIGENCIA:

Aprobat en data

31 GEN 2019

del Ple de la Comissió
d'Urbanisme i Patrimoni Històric

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

29 MAR 2019

EL SECRETARI,

manera que la calidad paisajística y visual de esta primera línea de Camp de Mar mirando cap a la mar, queda garantizada.

3. Asegurar el acceso y el paso desde el núcleo de Camp de Mar cap a la mar, a través del paso público que el promotor ha cedido como cumplimiento de una de las licencias otorgadas, además de alargarlo hasta la zona de playa o dominio público de la primera línea, garantizado así, un nuevo acceso funcional y con amplitud suficiente hacia la playa de Camp de Mar.

4. La propuesta, tiene que ser viable, y este concepto precisamente en este ámbito, queda muy condicionada por los antecedentes que se han enumerado anteriormente, además de que está completamente razonado a la sentencia que da pie en este acuerdo (STSJ 273/2013). No se puede dar explicación cuidadosa que supone una propuesta de viabilidad sin recordar anteriormente el análisis exhaustivo y clara explicación de la sentencia al respecto de como se entiende la ordenación de las NS de esta UA/2CM;

«SEXTO. ACERCA DE LA LEGALIDAD DE LA CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA COMO ESPACIO LIBRE PÚBLICO COMO SISTEMA LOCAL INTEGRADO EN LA UA/2CM».

El siguiente punto controvertido es el relativo a si es admisible que la plaza de zona verde de cas. 1.3.3a. (formada por la parcela de la recurrente y otra), pueda constituir un sistema local integrado en el ámbito de la UA/2CM y a constar por los propietarios de la misma.

En este punto, el partido judicial ha valorado profusamente las condiciones de la UA/2CM (suelo urbano consolidado) y ponderando sus dimensiones en relación a la ELP concluye que esta importante pieza de ELP sólo puede configurarse como sistema general al tener un carácter estructural de la ordenación general, de modo que su integración consideración como espacio libre público sería, no sólo a las necesidades de la UA/2CM, sino mayoritariamente al conjunto de los ciudadanos de Andorra o al menos a una parte importante del municipio, como acata todo Camp de Mar y no sólo a la UA/2CM. Coincidimos plenamente con esta apreciación. Es más, recordamos que era la que el propio Consell de Mallorca defendía en el escrito de contestación a la demanda al indicar que la ELP sólo podía entenderse como sistema general.

Si el objetivo de la "ordenación n.º 33" era la de separar el acceso a la playa, potenciando el valor turístico de la plaza de la zona y "la zona verde de cas. 1.3.3a. (formada por la parcela de la recurrente y otra), pueda constituir un sistema local integrado en el ámbito de la UA/2CM y a constar por los propietarios de la misma".

A lo anterior se añade lo que es ya evidente: la adquisición de la zona verde mediante adquisición de la parcela de la recurrente y "la zona verde de cas. 1.3.3a. (formada por la parcela de la recurrente y otra), pueda constituir un sistema local integrado en el ámbito de la UA/2CM y a constar por los propietarios de la misma".

Como ya hemos indicado en numerosas sentencias (por ejemplo, la N.º 427/2007 de 16 de mayo y las en ellas citadas), la posibilidad de enajenación de los instrumentos de planeamiento por parte del Administrador local, es una facultad que no puede ser ejercida por el propietario de la parcela, sino que la administración local debe estar cuando se demuestre que la Administración ha incurrido en error o al margen de aquella discrecionalidad, o con el consentimiento de los interesados generados a que debe servir o con la decisión de la Administración local. Aquí nos encontramos con disposiciones de planeamiento que se refieren a la configuración de la ELP como sistema local, que no lo es, y además inaplicable en cuanto al modo de gestión.

No puede argumentarse que "es un problema de gestión urbanística" que no invalida la decisión planificadora aquí recurrida. Si la decisión del planificador obedece a un modelo de gestión inviable, el vicio está en la primera fase y es lo que aquí ha ocurrido: el planificador erróneamente califica un ELP a ejecutar como sistema local, cuando por sus características no atiende a las intereses de la unidad local sino a los intereses del conjunto de los ciudadanos del municipio, es un sistema general. La gestión como sistema local de lo que no debería serlo, tampoco es económicamente viable. Como ya hemos dicho, el planeamiento no puede imponer hechos de gestión inviables.

El Ayuntamiento ya ha reconocido en favor de conclusiones que "a la vista de la prueba practicada y de los fundamentos por las partes, cabe concluir que el Proyecto Libre Público en cuestión se trata de un Sistema General, en la medida que atiende a las necesidades del núcleo o de la ciudad en su conjunto o, como mínimo, de varios sectores, y cuyo ordenación deberá ser por expropiación". En base a ello se admite que, subsidiariamente,

DILIGENCIA:
Diputado en el
31 JUN 2009
Alcalde del Ayuntamiento
Alcalde del Ayuntamiento

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR 2019
EL SECRETARI,

c) La gestión en forma y dimensión de la ZVPública era imposible.

~~Top Secret~~

Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

29 MAR. 2019

~~EL SECRETARI,~~

d) Se debe buscar una solución **VIABLE** entre las que argumenta o propone la sentència, además de dejar abierta la discrecionalidad del planificador por, después de este mayor análisis o estudio, incluso poder proponer alternativas. En cualquier caso, la propuesta se ha de tratar de manejar entre los conceptos o "soluciones posibles" que enumera la sentència:

- Viabilidad.
- Usos residenciales. Recordar licencias concedidas y ejecutadas, así como edificaciones existentes.
- Zonas verdes públicas y/o privadas.

I añadir, si cabe, aún que no nombre con detalle la sentència, la necesidad y funcionalidad de un paso al mar, para mejorar el acceso a la playa, además que acontece de las cesiones obligatorias que ha asumido el promotor como consecuencia de las licencias o derechos ejecutados.

Por tanto, el ayuntamiento de Andorra se encuentra dentro de la necesidad de buscar una solución planificadora que respete los derechos autorizados -ya consolidados por ejecución material de licencias de edificación- y a la vez pueda mantener aspectos ambientales y paisajísticos, enfocados a un esponjamiento, de los terrenos que aún quedan libres de edificación, todo ello, de manera viable para el ayuntamiento, es decir, sin que haya de asumir una carga expropiatoria inasumible y que ya queda claro en los argumentos de la sentència que no tiene que ser «financiada» por el conjunto de los afectados por el ámbito UA/2CM.

La misma sentència afirma que se podrá resolver una actuación antieconómica de expropiación mientras el ayuntamiento no acredite disponibilidad presupuestaria por eso, que no es el caso actual, ni lo parece, con el estado actual municipal, que la búsqueda de la viabilidad urbanística de la zona con la gran cantidad de otras cargas urbanísticas y de todo tipo que tiene el ayuntamiento de Andorra, sea la mejor manera de enfocar una resolución urbanística que pueda mantener los mismos objetivos de protección del espacio no edificado (espacio libre privado), sin tener que recurrir a modificar la titularidad de los terrenos y, por tanto, adquirirlos, en el que supondría un gasto municipal actualmente imposible de asumir.

El precio medio del espacio libre público en Camp de Mar, primera línea como en este caso, se estima, de acuerdo a otras valoraciones similares, en 500-550 eu/m², que por la superficie aproximada del ámbito no edificado, serían unos 3.723,23 m² x 550 eu = 2.047.776,50 euros a los efectos expropiatorios.

(Se adjunta en este documento Certificado municipal acreditativo de falta de disponibilidad presupuestaria de fecha 15 de marzo de 2016).

3. PROPUESTA.

Así mismo, la propuesta de ordenación es la siguiente:

Il·lote Cadastral 05685 (part):

- Parcel·la 01. Ordenación con cualificación lucrativa homogénea PII de Camp de Mar de las NS'2007. Es la ordenación de la prevista en las normas, a Camp de Mar, que más se adecua a la tipología ejecutada y a los parámetros urbanísticos resueltos, todo condicionado al mantenimiento de la edificación ejecutada, es decir, no se permiten ampliaciones de edificabilidad en este ámbito. Parte de la parcela que da frente a la playa,

DILIGENCIA:

Approbat en sessió

31 GEN 2019

Del·l'Alcalde

El·l'Alcalde

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

29 MAR. 2019

EL SECRETARI,

calificada como espacio libre privado ZVP.

- Parcela 03. Ordenación mayoritaria del espacio libre privado ZVP, para mantener la zona libre de edificación y las visuales posibles en frente del mar. El resto de cualificación trata de mantener y poner en valor la edificación existente y permitir usos adecuados a la zona (bar, restaurante, usos deportivos al aire libre y/o similares), siempre con parámetros urbanísticos muy cuidadosos que aupongan principalmente el mantenimiento de la edificación existente y, si cabe, alguna pequeña ampliación para acabar de respaldar los usos principales a los que se quieren destinar. A los efectos de homogeneización de la zona, y atendiendo que a las NS2007, no existe una zona específica para usos de restauración y deportivos al aire libre, se ha encontrado la más adecuada a la cualificación PII de Camp de Mar, con la restricción obligatoria que en esta parcela queda excluido cualquier tipo de uso residencial posible. También se destina una parte de la parcela a sistema viario V con tratamiento peatonal, de acuerdo a las cesiones obligatorias ejecutadas con licencia de obras.
- Parcela 04. Ordenación con cualificación lucrativa homogénea PII de Camp de Mar de las NS2007. Es la ordenación de la parcela a las normas, a Camp de Mar, que más se adecua a la tipología ejecutada y a los parámetros urbanísticos resueltos, es decir, no se permiten ampliaciones de edificabilidad en este ámbito. Parte de la parcela que da enfrente de la playa, calificada como espacio libre privado ZVP. Mantenimiento y planeación de la ordenación de la edificación catalogada, con parámetros de protección. También se destina una parte de la parcela a sistema viario V, de cesión gratuita, con el tratamiento peatonal para garantizar la funcionalidad y el acceso peatonal a la playa desde el núcleo interior, tal y como prevalece el anterior planeamiento general y como parte estructurante de la funcionalidad hacia la primera línea de la propuesta.

Todo esto desarrollado a la documentación gráfica adjunta.

Las superficies de suelo globales que se proponen, a los efectos de planeamiento, son:

- Superficie de PII: 6.894,83 m².
- Superficie de espacio libre privado ZVP: 3.723,23 m².
- Superficie de vía V: 186,03 m².
- La superficie edificable máxima de PII a todo el ámbito residencial es de 6.406,00 m². (esta superficie supone el mantenimiento de edificabilidad existente autorizada, por tanto, las licencias antiguas (año 2004 y posteriores modificados).

4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

Además de los aspectos justificativos razonados en el punto 2 anterior y de la imposibilidad de la administración local de Andorra de poder hacer cargo de nuevas adquisiciones o expropiaciones en materia de suelo en el futuro más inmediato, la propuesta que se plantea mantiene las garantías de protección paisajística y ambiental que a día de hoy son posibles, es decir, no plantea nuevas propuestas edificatorias relevantes que no hayan sido ya ejecutadas y, por otra parte, mantiene el espolnamiento previsto con el espacio libre privado como centro neurálgico, todo añadido con una conexión funcional entre la playa o primera línea de mar y el núcleo de Camp de Mar, mediante un sistema viario

DILIGENCIA:

Apovet en full

31 GEN 2019

del 10 de la Comarca.
11/11/2019/1/1

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

29 MAR. 2019

EL SECRETARI,

de acceso peatonal que son de cesión gratuita y a cargo de los propietarios de los solares.

Es decir, todo el costo para la hacienda pública local es nulo y únicamente empezará a computar como mantenimiento, en el momento que se haya recibido la parte de cesión gratuita de sistema viario con uso peatonal, coste totalmente asumible por la sección de mantenimiento municipal.

Por tanto, esta propuesta, y precisamente es uno de sus principales objetivos, garantiza completamente la sostenibilidad económica de cara al futuro municipal, a la vez que trat de mantener las zonas libres de edificación y, por tanto, su «status» ambiental y paisajístico.

B. MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS A LAS NS'2007.

Otro aspecto relevante, es que esta propuesta de ordenación, por la que se refiere a las NS'2007 aprobadas definitivamente, además de que cumple sobradamente la dotación necesaria de zonas verdes al núcleo de Camp de Mar, no modifica el cómputo de la superficie que se analizará a la Memoria de dicho planeamiento, en tanto que, como se puede ver en el documento justificativo de las NS'2007, el cálculo de zonas verdes de Camp de Mar resuelve 192.398m², 24,72m²/hab -página 123 de la Memoria- y esta cifra era cuando aún se proponía la zona edificable dentro de la transición del planeamiento, como se puede ver en la página 151 de la Memoria:

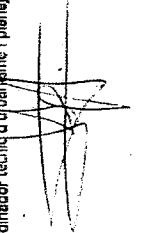
«SECTOR V-CAMP DE MAR.

Se ha modificado la calificación de Zona Verde contenida en el anterior documento de Normas Subsidiarias, un área lindante con el Hotel Playa de Camp de Mar (torrente) y se han calificado como PFI y PFIJ con uso residencial y sin aumento del aprovechamiento urbanístico patrimonializado que llena de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente y el Plan Especial de Costas de Camp de Mar. Se justifica el cambio de calificación debido a la existencia de una solicitud de licencia urbanística y a la prácticamente imposible exención de los costes derivados de la gestión urbanística de dotación de esta Zona Verde mediante una actuación asistémica del Planeamiento.»

Por tanto, cuando se calificó como espacio libre público en este ámbito, no se modificó el cálculo de la dotación de zonas verdes, y por tanto, se mantiene vigente, con la nueva propuesta.

Andratx, a 16 de octubre de 2017.

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.
Coordinador tècnic d'urbanisme i planejament.



DILIGENCIA
Aprobado en sesión

31 GEN 2019

del Pleno de Urbanismo.
El Sr. Secretario/a,

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR. 2019
EL SECRETARI,

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

1. Plano de Información. Se reflejan las edificaciones existentes a día de hoy, de manera que se pueda valorar la necesidad de su ordenación.
2. Plano de propuesta. Se propone la ordenación de acuerdo a las zonas existentes construidas (PII) y el resto como sistema viario de conexión y zona verde de esportamiento y de protección de las visuales.

ANEXOS:

- I. Certificado municipal acreditativo de falta de disponibilidad presupuestaria.
- II. Anexo de Cumplimiento de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.
- III. Fotografías de la zona actualmente.

DILIGENCIA:
Aprobado en fecha

3-7 GEN. 2019

Al Pleno de la Corporación.

El/la Secretario/a,

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

29 MAR. 2019

EL SECRETARI,

I. Certificado municipal acreditativo de falta de disponibilidad presupuestaria.

DILIGENCIA:
Aprobat en data 31 GEN. 2019
per la 1a de la Corporació.
El Secretari/a,

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR. 2019
EL SECRETARI,



Ajuntament d'Andratx

Juana Ana Sinau Simó, Interventora accidental de l'Ajuntament d'Andratx (Illes Balears).

En virtut de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en relació a l'execució de la sentència núm. 273/2013 de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, recurs contenciós administratiu tramitat pel procediment ordinari núm. 818/2007.

De conformitat amb l'article 214 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, emet el present.

CERTIFICAT:

Que al Pressupost de 2016 no hi ha disponibilitat pressupostària per fer front a la despesa de la quantitat de 2.047.776,50 € per dur a terme el pagament de les quantitats derivades de les expropiacions que s'haurien de dur a terme en virtut de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en relació a l'execució de la sentència núm. 273/2013 de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, recurs contenciós administratiu tramitat pel procediment ordinari núm. 818/2007, si es destinassin els terrenys a espai lliure públic.

I perquè consti, s'expedeix aquest certificat per presentar davant la la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme.

Andratx, 15 de març de 2016

La Interventora accidental

Vist i plan,

La Regidora delegada de l'Hisenda, Contractació, Informàtica i Medi Ambient.

Signat: Juana Ana Sinau Simó

Signat: Estefania González Guirado

DILIGENCIA:
Aprobat en data

31-03-2019

del ple de la Comissió
Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

29 MAR. 2019

EL SECRETARI,

II. Anexo de Cumplimiento de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.

En lo que se refiere a la zona de Costas del municipio de Andorra reflejadas en el planeamiento vigente, deberá tenerse en cuenta:

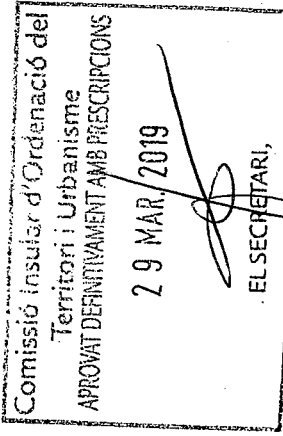
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas con carácter ordinario cualquier tipo de edificación, especialmente las destinadas a residencia o habitación. En todo caso, los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar, establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio - Disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas.

DILIGENCIA:

Aprobado en pleno

31 GEN 2019

del Pleno de Andorra
El/la Secretario/a



III. Fotografías de la zona actualmente.

Fotografía del Paso actual, acceso al mar ejecutado recientemente de acuerdo a las licencias autorizadas. Para ir al torrente y a otro acceso del Camí des Torrent.

- Zona señalada «V», vial peatonal en la propuesta.



DILIGENCIA:

Aprobat al Pleu

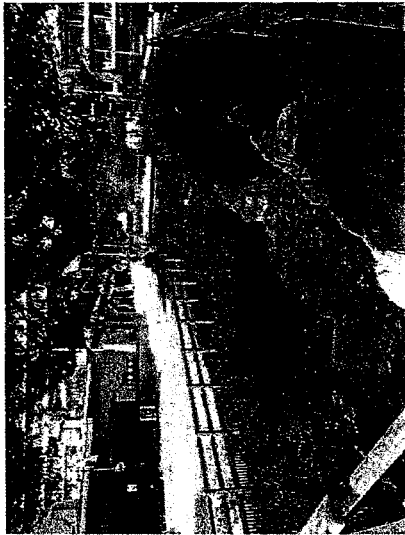
31 GEN/2019

per la via de l'urbanisme.

El/la Secretari/a,

Comissió insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR. 2019
EL SECRETARI

Fotografia donde se puede observar el Torrent y los dos pasos peatonales de acceso al mar (uno con acceso restringido de coche para mantenimiento), que aseguren el cumplimiento de la Ley de Costas.



Paseo actual que conecta los distintos accesos, parte en tránsito, parte en zona de dominio público:

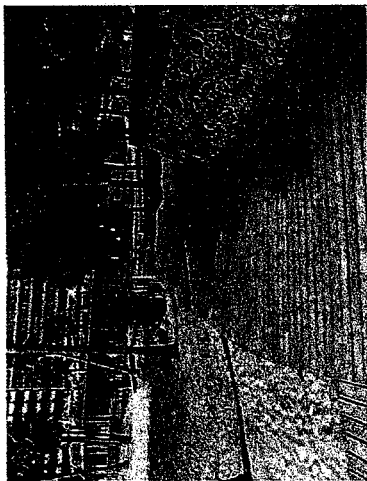


DILIGENCIA:
Aprobada en data

31 GEN 2019

del Ple de la Corporació.
El/la Secretari/a,

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR 2019
EL SECRETARI,



DILIGENCIA
Aprobat en data
31 MAR. 2019
Per l'Alcalde/Alcalde
Per l'1r Secretari/a,

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
29 MAR. 2019
EL SECRETARI,



Ajuntament d'Andratx

URBANISMO

PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE LAS PARCELAS CUALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN LA UAZCM EN EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA NUM. 273/2013 DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LES ILLES BALEARS

En la tramitación del expediente de referencia, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar ha emitido un informe, de 30 de junio de 2017, con determinadas consideraciones de carácter técnico, que se estudian en documento aparte, y una consideración de carácter procedimental o jurídico, la primera, en relación a que no les consta que, previamente a su aprobación inicial, fuera remitida la propuesta a fin de emitir el informe que dispone el artículo 117.1 de la Ley de Costas.

Ciertamente no fue remitida la propuesta de reordenación a la Administración del Estado con anterioridad a su aprobación inicial porque, desde los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, se consideró, tal vez erróneamente, que no se trata en esencia de una modificación puntual de NNSS que lleve aparejada ordenación de litoral, sino de la ordenación de determinadas parcelas como consecuencia de la ejecución de una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears que había anulado la ordenación de las parcelas afectadas por entender que esa ordenación no era viable económicamente.

La ordenación propuesta trata de conjugar las edificaciones existentes, legalmente implantadas, con el mantenimiento de espacios libres y, prioritariamente, el mantenimiento de las servidumbres legales de la Ley de Costas las cuales no se ven alteradas en relación a las existentes en las NNSS vigentes y así se justifica en el documento técnico redactado para dar respuesta al informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

En cualquier caso entendemos que la deficiencia señalada en cuanto al incumplimiento de la obligación de remitir la documentación a la Administración del Estado, previamente a su aprobación inicial, quedaría subsanada con el cumplimiento del apartado 2 del citado artículo 117 de la Ley de Costas, quedando garantizada la participación de la Administración del Estado en el ejercicio de sus competencias.

Andratx, 22 de noviembre de 2017

La Jefe del Área de Urbanismo

Catalina Ferrnassa Crespi

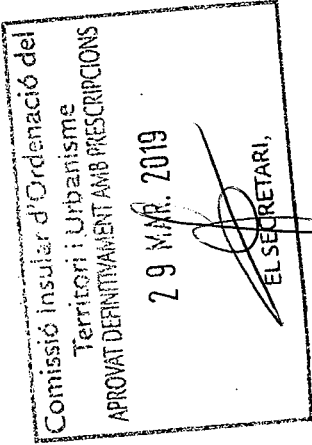
DILIGENCIA:

Aprobat en data

31 GEN. 2019

del Ple de l'Ajuntament.

El Sr. Secretari,





- [PII] HABITATGE PLURIFAMILIAR, II
- [A] APARCAMENT
- [ZONA ESPORTIVA-CAMP DE GOLF]
- [SERVEI SISTEMA LOCAL]
- [ZONA VERDE PÚBLICA SISTEMA LOCAL]
- [ZONA VERDE PRIVADA]
- [ENTORN DE PROTECCIÓ]
- [ELEMENTS CATALOGATS]
- [ZONA D'US INTERRELACIONAT ART. 8.1 POOT]
- [LIMIT ZONA]
- [LÍNIA RIBERA DE MAR]
- [LIMIT DELIMITACIÓ ZONA DOMINI PÚBLIC]
- [LIMIT DE SERVITUT DE TRÀNSIT]
- [LIMIT DE SERVITUT DE PROTECCIÓ]

AMBIT DE L'ACTUACIÓ

AJUNTAMENT D'ANDRATX

Nova Ordenació per al compliment de, "l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en relació a l'execució de la sentència núm. 273/2013 de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, recurs contenciós administratiu tramitat pel procediment ordinari núm. 818/2007".

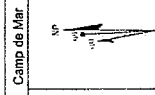
INFORMACIÓ

escala 1:650

Pla d'Ordenació del Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

29 MAR. 2019

SITUACIÓ



Josep Antoni Aguiló Oliver
Coordenador tècnic d'urbanisme i planejament

INFORMACIÓ DE LA PROJECCIÓ
Mànifestació insular
Mànifestació municipal

DILIGENCIA
Aprobat en sessió

7/6 MAR. 2019

del Pla de la Comissió
Secretari/a



- [P] HABITATGE PLURIFAMILIAR, II
- [A] APARCAMENT
- [G] ZONA ESPORTIVA-CAMP DE GOLF
- [H] SERVEI SISTEMA LOCAL
- [ZMP] ZONA VERDE PÚBLICA SISTEMA LOCAL
- [ZMP] ZONA VERDE PRIVADA
- [E] ENTORN DE PROTECCIÓ
- [E] ELEMENTS CATALOGATS
- [ZMP] ZONA D'US INTERRELACIONAT ART. 8.1 FOOT
- [L] LIMIT ZONA
- [L] LINIA RIBERA DE MAR
- [L] LIMIT DELIMITACIÓ ZONA DOMINI PÚBLIC
- [L] LIMIT DE SERVITUD DE TRÀNSIT
- [L] LIMIT DE SERVITUD DE PROTECCIÓ
- [V] VIAL
- [A] ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

AJUNTAMENT D'ANDRATX

Nova Ordenació per al compliment de, "l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en relació a l'execució de la sentència núm. 273/2013 de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, recurs contenciós administratiu tramitat pel procediment ordinari núm. 818/2007".

PROPOSTA.

escala 1:650

Plànol 2
Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

29 MAR. 2019

SITUACIÓ

Camp de Mar



INFORME DE LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC I MONUMENTAL

[Signature]
Josep Antoni Añadó Oliver
Coordenador tècnic d'urbanisme i planejament

DILIGÈNCIA:
Aprobat en sessió

29 MAR. 2019

del Pla de la Comissió
d'Urbanisme

