

AJUNTAMENT D'ANDRATX



AVANÇ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DES PANTALEU – ANDRATX –

Xavier Nicolau Cuyàs, arquitecte redactor
Mateu Carrió Muntaner, arquitecte col·laborador

ÍNDEX

Documentació escrita

Memòria

1. Antecedents i objecte del Pla Especial de Reforma Interior (PERI)
2. Situació actual de la zona i premisses a considerar
3. Descripció i justificació de la proposta
4. Proposta per dur a terme una actuació de millora a l'àmbit urbanístic, arquitectònic i d'habitatge
5. Tràmit de participació pública

Plànols a escala 1:1.000

Plànols d'informació

- | | |
|-------|---|
| PI-01 | Plànol d'ordenació 2.1- Qualificació del sòl de les NS vigents |
| PI-02 | Sistemes locals actuals sobre ortofoto |
| PI-03 | Sistemes locals actuals sobre topogràfic |
| PI-04 | Àrees de sòl consolidat per la urbanització |
| PI-05 | Àrees de sòl consolidat per l'edificació. Sòl ocupat i sòl vacant |
| PI-06 | Altura amb número de plantes dels edificis existents |
| PI-07 | Elements inclosos en el catàleg de patrimoni |

Plànols d'ordenació

- | | |
|-------|---|
| PO-01 | Sistemes locals. Proposta de l'ordenació sobre la cartografia |
| PO-02 | Sistemes locals. Proposta de l'ordenació sobre l'ortofoto |
| PO-03 | Zones, sistemes i unitats de gestió |

AVANÇ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DES PANTALEU, A ANDRATX

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I OBJECTE DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI)

L'ordenació urbanística del terme municipal d'Andratx està regulada per les Normes Subsidiàries de planejament (NS), aprovades definitivament, de forma parcial i amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric (CIOTUPH) de dia 26 d'abril de 2007.

En relació al barri conegut com Es Pantaleu, en el nucli d'Andratx, a la Memòria de les NS es fa esment a la delimitació de l'àmbit que s'ha d'ordenar mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (PERI), amb els següents objectius:

- 1.- Integrar la seva estructura viària amb l'entorn.
Dins el seu àmbit es grafia en els plànols d'Alineacions i Rasants, una sèrie de vials bàsics que s'hauran de re estudiar en l'elaboració del Pla.
- 2.- Mantenir -en el possible- les característiques formals de l'espai viari públic existent en la actualitat.
- 3.- Protegir el patrimoni edificat, potenciant -així mateix- la rehabilitació de les edificacions existents.
- 4.- Obtindre els Espais Lliures Públics i d'Equipaments necessaris per la situació i funció dins del conjunt de la zona.
Per això s'estableixen uns mínims a la fitxa corresponent.
- 5.- En quant a les intensitats, s'estableix a les fitxes corresponents l'aprofitament d'edificació màxim.
- 6.- Potenciar l'ús Residencial actual de la zona.
- 7.- Completar l'execució dels diferents serveis urbanístics, afavorint que de forma gradual s'aconsegueixi eliminar els serveis aeris de GESA, Telefónica i Enllumenat Públic i substituir-los per soterrats.

A la Disposició Transitòria Quarta de les Normes Urbanístiques es limiten les actuacions permeses en els àmbits territorials del PERI abans de la seva aprovació definitiva, de la següent manera:

Transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació ni ampliació o augment de volum de les existents.

Per últim, la Norma 175 de la Normes Urbanístiques estableix el següent:

Les reserves mínimes de sòl, en relació a la superfície de l'àmbit del PERI, destinat a zones verdes i vials serà el 20%, i la destinada a equipaments el 5 %.

Els coeficient global màxim d'edificabilitat serà 0,66 m2/m2

El 75% serà per usos lucratiu

La població màxima serà de 1.029 habitants;

La densitat global màxima serà de 100 hab/Ha.

L'objecte de redactar, tramitar i aprovar el PERI des Pantaleu és desenvolupar les NS, dotar aquesta zona d'una ordenació detallada i poder autoritzar les obres que els propietaris dels terrenys necessitin realitzar.

2. SITUACIÓ ACTUAL DE LA ZONA I PREMISSES A CONSIDERAR

Per tal de formular l'avanç de la proposta d'ordenació del PERI s'ha considerat la situació actual de la zona pel que fa al sistema viari, al sòl públic i equipaments, la consolidació per l'edificació, les característiques dels edificis existents pel que fa a l'ocupació del terreny, número de plantes, valors ambientals i històrics i població resident.

La zona que ha de ser objecte del PERI gaudeix d'uns valors que es poden assimilar als que, a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, defineixen els conjunts històrics:

Agrupació homogènia de construccions urbanes o rurals, contínua o dispersa, que es distingeix pel seu interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, històric-industrial, social, científic o tècnic, amb coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació, encara que cadascuna de les parts no tenguí valor rellevant.

És obvi que no es tracta aquí de declarar Es Pantaleu com a conjunt històric, però a l'hora de establir la normativa d'edificació es tendrà en compte la morfologia actual de la zona, per tal de mantenir-la i si és possible millorar-la i posar-la en valor, a la vegada que es dotarà dels espais lliures i equipaments públics requerits per les NS.

La proposta que, en grau d'avanç, es presenta parteix de l'anàlisi, l'estudi i la consideració de la realitat actual de la zona i de les determinacions establertes a les NS, expressades en el següent quadre:

Determinacions de la Norma 175 de les NS		Resultat de la seva aplicació a l'àmbit del PERI
Superfície total de l'àmbit a ordenar	87.482 m2	
Superfície mínima de zones verdes i vials	20% del total	17.496 m2
Superfície mínima de sòl per equipament	5% del total	4.374 m2
Coeficient global màxim d'edificabilitat	0,66 m2/m2	57.738 m2
Percentatge màxim de sòl lucratiu	75%	65.612 m2
Població màxima	875 hab	
Densitat global màxima de població	100 hab/Ha	1.029 hab

Com és sabut, la classificació atorgada per les NS als terrenys que han de ser objecte del PERI és el de Sòl Urbà, però en ells és necessari distingir entre el

consolidat i el no consolidat, definits en els articles 4 i 5 de Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament sostenible a les Illes Balears.

En el plànol PI-04 queden reflectits els dos tipus de sòl esmentat abans, el primer dels quals el constitueix el conjunt de parcel·les que tenen la consideració de solar, segons la definició que se'n fa a l'article 3 de la Llei 4/2008, ja que confronten amb els vials actuals, els quals compten amb la totalitat de serveis urbans exigits per això a l'article 2 de la mateixa llei.

Els altres terrenys coincideixen amb els que han estat les NS les que els han atorgat per primera vegada la classificació d'urbans i que s'ubiquen a la franja situada a la cota topogràfica més alta.

Les superfícies de cada un del tipus de sòl són les següents:

Superfície de sòl urbà amb urbanització consolidada	57.389	78%
Superfície de sòl urbà sense urbanització consolidada	16.018	22%

Per altra part, en els plànols PI-02 i PI-03 s'observa que les úniques superfícies de sòl de titularitat pública és la que forma el sistema viari i allà on s'ubiquen el centre de salut i la biblioteca municipal. També hi trobam el conjunt d'equipament religiós i docent de la Parròquia de Santa Maria d'Andratx i una zona verda en el seu front. La resta de sòl el constitueix el conjunt de les parcel·les que són de propietat privada.

Les seves respectives superfícies són les següents:

DADES DE L'ESTAT ACTUAL				
ZONES I SISTEMES	Superfície de la zona en m2	% de la zona sobre el total	Superfície de sostre edificat en m2	Coeficient d'aprofitament en m2/m2
Sòl propietat privada	66.872	76,44	69.353	1,04
Sistema vial	13.456	14,88	0	0
Equipament comunitari	6.099	6,92	3.387	0,56
Espai lliure públic	1.043	1,19	0	0
Serveis	12	0,57	12	1,00
TOTAL	87.482	100	72.740	0,83

3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

A partir de l'anàlisi de les dades de la situació actual, de la morfologia del barri i dels requeriments de les NS a complir es proposa el següent:

- Mantenir la trama viària actual, amb unes petites intervencions en el seu traçat per tal de connectar amb la franja superior de l'àmbit de PERI.
- Crear una zona verda longitudinal que s'estén per la cornisa superior, propera als Molins de Sa Planeta i amb accés a ells, com a passeig per a vianants,
- Obrir un nou vial per proporcionar accés rodat a una de les noves zones edificables i a la zona verda anterior.

- Delimitar dues Unitats de Gestió a la franja de sòl no consolidat propera a la ja esmentada cornisa superior, mitjançant el desenvolupament de les quals s'obtindrà el sòl destinat a vials i zones verdes, assignant el sistema de compensació pel seu desenvolupament.

Les dades sobre les diferents qualificacions del sòl resultant de la proposta, pel que fa a superfícies de sòl, aprofitament, índex d'intensitat d'ús i població total resultant s'expressen en els quadres següent, en els quals es pot comprovar el compliment de les determinacions de les NS.

Zones	Superfície en m2	% sobre el total	Superfície conjunta en m2	% conjunt sobre el total	Coefficient d'aprofitament en m2/m2	Superfície edificable en m2	Índex d'intensitat d'ús	Nombre de parcel·les amb un màxim d'1 habitatge	Nombre d'habitatges existents en edificis plurifamiliars	Nombre màxim d'habitatges	Població màxima en habitants
Lucratiu U	61.376	70,16	61.376	70,16	0,8	49.201	1/220			279	837
Equipament	6.050	6,92	6.050	6,92	1,0	6.050	0			0	0
Zona Verda Pública	5.616	6,42	20.044	22,91	0	0	0			0	0
Vials existents	13.016	14,88			0	0	0			0	0
Vials nous	1.412	1,61			0	0	0			0	0
Serveis	12	0,01	12	0,01	1,0	12	0			0	0
TOTAL	87.482	100,00	87.482	100,00	0,63	55.263				279	837

DADES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ				
ZONES I SISTEMES	Superfície en m2	Superfície en %	Superfície de sostre edificat en m2	Coefficient d'aprofitament en m2/m2
Sòl propietat privada	61.376	70,16	49.201	0,8
Sistema vial	14.428	16,49	0	0
Equipament comunitari	6.050	6,92	6.050	1,0
Espai lliure públic	5.616	6,42	0	0
Serveis	12	0,01	12	1,0
TOTAL	87.482	100,00	55.263	0,63

4. PROPOSTA PER DUR A TERME UNA ACTUACIÓ DE MILLORA

Es proposa, per a la seva presa en consideració, que les actuacions de millora de l'ambient urbà de la zona haurien de consistir en la substitució de les actuals esteses elèctriques, de telefonia i d'enllumenat públic aèries per altres soterrades i la

pavimentació amb les solucions formals i materials a definir en el projecte corresponent, acollint-se per això, a tots els efectes, al que preveu la Llei 2/2009, de 19 de març, de rehabilitació i millora dels barris dels municipis de les Illes Balears.

5. TRÀMIT DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA

Aquesta documentació escrita i els plànols que l'acompanyen constitueixen l'avanç del PERI el qual, si així ho considera el Consistori, cal exposar al públic pel període que s'acordi per tal per tal que els ciutadans, entitats ciutadanes, partits polítics i qualsevol altra entitat pública o privada presentin els suggeriments que trobin oportunes. D'aquests, una vegada informats pels serveis tècnics i jurídics corresponents, les que siguin estimades per la Corporació seran incorporades a la redacció de la documentació que s'haurà de merèixer l'aprovació inicial i seguir la seva tramitació.

Palma de Mallorca, 7 de setembre de 2009

Xavier Nicolau Cuyàs, arquitecte redactor

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte col·laborador

Per l'Ajuntament d'Andratx