

MODIFICACIÓ 1 NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

**MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 16, 37, 41, 52,
74, 163 I 205 DE LES NORMES
URBANÍSTIQUES, DELS PLÀNOLS: O-AN-1-
00, O-AN-1-02, O-AN-1-03, O-AN-1-04, O-AN-1-
05, O-SC-1-00, O-SC-1-02 I O-SC-2-00 I DE
L'ESTUDI ECONÒMIC I DE PROGRAMACIÓ
DE LES INVERSIONS**

AJUNTAMENT D'ANDRATX



ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 01. ANTECEDENTS
- 02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
 - 2.1. Objecte
 - 2.2. Àmbit
- 03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniència i oportunitat
 - 3.3. Acreditació de l'interès públic
 - 3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
 - 3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

ESTUDI ECONÒMIC I DE PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS



MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTS

La revisió de les Normes Subsidiàries de planejament d'Andratx es van aprovar definitivament amb prescripcions el 5 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23) i la complimentació d'aquestes prescripcions es troben pendents de la seva aprovació.

Des de llavors, no s'ha tramitat cap modificació d'aquest planejament.

02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

L'objecte d'aquestes modificacions del planejament són els següents:

MODIFICACIONS QUE AFECTEN A LES NORMES

Modificació de l'article 16

Aquest article regula l'atorgament del certificat final d'obres municipal o llicència de primera ocupació, exigint el compliment de mesures preventives en els habitatges interiors o contigus a terrenys forestals. En aquest sentit, aquest article estableix també per a emetre aquest certificat o llicència l'obligat compliment de la següent normativa:

1. Norma 20 del PTIM que en segon paràgraf de l'apartat 3 estableix el següent:

"En les Àrees de Prevenció de Riscos d'incendi, sense perjudici d'allò regulat anteriorment, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge, s'hauran d'incorporar mesures de seguretat viària per a garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per a reduir la càrrega de combustible."

2. El Decret 29/2009, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i que regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal (*BOIB n. 153, d'11.10.07), i que en l'article 11 estableix que els ajuntaments i altres administracions públiques, d'acord amb el CTE, requeriran que, en les zones edificades limítrofes o interiors a terreny forestal, es compleixin les següents condicions:

- *Que existeixi una franja de 25 metres d'amplària separant la zona edificada de la forestal, lliure de matoll o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal, així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja.*
- *Que la zona edificada o urbanitzada disposi preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.*
- *En les zones d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que les esmentades zones edificades comptin almenys amb un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.*

3. Finalment, el CTE que en el DB-SI estableix les mesures per a evitar la propagació interior i exterior del foc, així com les condicions d'evacuació, detecció, resistència, etc., de les edificacions.

A l'efecte de concretar aquest article que, segons la redacció, sembla afectar les parcel·les



afectades per APR i també a les quals no estan afectades, es proposa modificar la seva redacció amb la finalitat de la seva aplicació a les parcel·les situades en una àrea de prevenció de risc d'incendis.

Modificació de l'article 37

L'article 37 regula l'altura lliure màxima de la planta soterrani. Aquesta altura es fixa en 2,50 m, encara que no es defineix entre quins elements de l'edificació es computa pel que s'afegeix que la mateixa s'entendrà compresa entre el solat d'aquesta planta i l'intradós del forjat del sòl de la planta baixa. També en aquest apartat s'aclareix que la condició de la planta soterrani o semisoterrani haurà de complir-se en tot el seu perímetre i que entre la cara superior del forjat i la rasant del vial o, si és el cas, el terreny natural no se superarà l'altura de 1,50 m.

D'altra banda, aquest article també defineix els usos permesos en aquesta planta. A aquesta llista d'usos admesos se li afegeix l'ús de celler.

Modificació de l'article 41

Es regula en aquest article l'altura i el vol sobre l'espai públic viari dels elements sortints adossats a les façanes en la tipologia d'edificació a alineació a vial, com, per exemple, els tendals i marquesines. Aquests elements han de situar-se a una altura de 3 m i de 3,50 m quan no existeixin voreres, encara que, donades les característiques del nucli urbà, aquestes altures resulten excessives pel que es proposa la seva reducció i s'afegeix que, en el cas d'existir voreres, se separi de la vorada una distància igual o superior a 20 cm que és la distància fixada per als cossos sortints en l'article 40.

Modificació de l'article 52

Aquest article regula la ubicació d'antenes i aparells d'aire condicionat, establint, entre altres condicions, que *"no poden ser visibles des de la via pública, ni poden ocupar l'espai de les terrasses i balcons exteriors"*. No obstant això, atès que existeixen actualment sistemes i instal·lacions que oculten aquest tipus de maquinària i que ofereixen resultats estètics adequats, així com que, en moltes ocasions, no existeix alternativa a la col·locació de la maquinària en l'espai de la terrassa, es proposa adaptar la redacció de la norma de tal forma que es permeti aquesta instal·lació en terrasses, quan no existeixi una altra alternativa i aquesta s'oculti de la vista amb alguna instal·lació que no desmereixi l'estètica general de l'edificació. Aquesta modificació no serà aplicable en els edificis catalogats.

Modificació de l'article 74

En aquest article es defineix l'ús d'indústria i s'estableixen dues categories: una per a petites indústries i una altra per a les indústries en general. En el primer cas, a més, de la situació i la superfície útil màxima, es limita a *"aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge, que per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat"*. Aquesta limitació no permet la implantació de petites indústries que no siguin individuals o familiars i també deixa inadequades moltes indústries existents, permetent només aquelles de caràcter artesanal. La modificació té per objecte, mantenint aquest tipus d'indústries artesanals, permetre aquelles altres de petita grandària i titularitat o gestió mitjançant persones físiques o jurídiques.

Modificació de l'article 163

Aquest article regula, entre altres paràmetres, l'altura màxima i total dels equipaments, amb l'única excepció del Castell de son Mas. No obstant això, l'altura definida és insuficient per a



determinats equipaments públics, com, per exemple, l'esportiu. Amb la finalitat de poder assumir aquests usos es modifica aquest article.

Modificació de l'article 205

Aquest article regula les petites infraestructures en el Port d'Andratx i entre elles es troba el sistema general de telecomunicacions SG-IS2 (estació de telefonia i telecomunicacions) que està situada al costat del sistema general del radi far per a la navegació aèria (SG-IS1). La fitxa d'aquest sistema general remitent els usos a la qualificació PA-IS1 de l'article 205 que té l'ús de comunicacions i telecomunicacions prohibit, per la qual cosa, per a corregir aquest error, la modificació consisteix a afegir: excepte les ja existents.

MODIFICACIONS QUE AFECTEN ALS PLÀNOLS

Es modifiquen els plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-02 amb la finalitat de qualificar l'antic centre de salut de Ponent, en la zona d'Es Pantaleu, com a equipament soci cultural (AN-E-Sc) i equipament administratiu institucional (AN-E-Ai), com a usos compartits, en comptes d'equipament sanitari assistència (AN-E-Sa), com a ús exclusiu, en haver desaparegut aquest ús de l'actual edifici.

Per a més claredat l'equipament situat al carrer Antoni Mulet, al costat de la parròquia Santa Maria d'Andratx, AN-E-D-Sc es denomina AN-E-D i AN-E-Sc (afecta als plànols: O-AN-1-00 i O-AN-1-02).

Es modifiquen els plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-03 amb la finalitat de qualificar l'equipament sanitari assistencial (AN-E-Sa) del carrer Catalunya amb l'ús compartit d'equipament seguretat (AN-E-Sg), segons es defineix en l'art. 76 de les normes.

Es modifiquen els plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-04 amb la finalitat de qualificar com a equipament esportiu (AN-E-E) i equipament assistencial (AN-E-Sa) com a usos compartits en comptes d'equipament esportiu (AN-E-E), com a ús exclusiu, per a poder ampliar el centre de salut del carrer Son Lluís amb una residència de tercera edat.

Es modifiquen els plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-05 amb la finalitat d'afegir com a ús compartit a la qualificació d'equipament públic esportiu (AN-E-E), també la qualificació d'equipament sociocultural (AN-E-SC), en estar al costat del col·legi públic d'Es Vinyet.

Es corregeix un error en el pla O-AN-1-00 quant al límit Sud de la ANS/1SC que envaeix la parcel·la rústica confrontant. S'ajusta aquest límit de sòl urbà al límit de la parcel·la cadastral. Aquest error es corregeix també en els plànols: O-SC-1-00, O-SC-1-02 i O-SC-2-00

MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC I DE PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

S'aprofita aquesta modificació per a corregir els següents errors:

- La programació de la ANS/3.A es passa del 2n al 1r quadrienni ja que aquesta actuació aïllada comporta l'expropiació de l'ampliació del carrer Aragó que dona accés a la ANS/1.A, que està programada per al 1r quadrienni i que afecta les mateixes finques. Per tant, es modifica la programació de la ANS/3.A, que es passa al 1r quadrienni.
- En la fitxa de la ANS/1SC s'ha detectat un error en la superfície ja que només reflecteix la superfície de la zona d'aparcaments públics i no la d'espai lliure públic. A més, de l'àmbit d'expropiació es dedueix la superfície del domini públic hidràulic.
- Finalment la ANS/1SC es programa per al 1r quadrienni en adquirir l'ajuntament la major part de la superfície d'aquesta, segons es descriu més endavant.



2.2. Àmbit.

Les modificacions afecten els articles de les normes urbanístiques següents: 16, 37, 41, 52, 74, 163 i 205.

Quant als plànols informatius no es modifica cap i es modifica els plànols d'ordenació següents:

O-AN-1-00
O-AN-1-02
O-AN-1-03
O-AN-1-04
O-AN-1-05
O-SC-1-00
O-SC-1-02
O-SC-2-00

Finalment, es modifiquen les següents fitxes d'actuacions no sistemàtiques:

ANS/3.A
ANS/1SC

Així com l'estudi econòmic financer quant a les superfícies o programació modificades que es corresponen amb les anteriors ANS.

03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General.

Aquestes modificacions, després de la revisió del planejament, estan emparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

Aquestes modificacions es justifiquen pel temps transcorregut des de l'inici de la revisió del planejament general (2012) i la data d'aprovació definitiva amb prescripcions (2023) i a la necessitat d'ajustar la seva normativa a la pràctica, així com a corregir errors detectats.

1. La modificació de l'article 16 que es proposa es justifica pels següents motius: donada la normativa actual sobre gestió d'incendis que regula les activitats i instal·lacions en les zones de prevenció d'aquest risc, s'aclareix les condicions en les quals per a l'atorgament del certificat final d'obres municipal o llicència de primera ocupació ha d'exigir-se en aquestes àrees.

2. La modificació de l'article 37 té per objecte evitar les possibles interpretacions sobre el còmput de l'altura lliure de la planta soterrani donant més seguretat jurídica a la definició i, d'altra banda, també resoldre les dubtes sobre la possibilitat o no de situar en aquesta planta un celler.

3. Modificar l'altura dels elements sortints sobre la via pública a 2,50 m i afegir que, quan aquests elements se situïn per sota dels 3 m, hauran de separar-se una distància igual o superior a 20 cm del cant exterior de la vorada de la vorera o, en el cas de no existir voreres, del límit del pas de vehicles (article 41).



4. La modificació de l'article 52 pretén regular la ubicació d'antenes i aparells d'aire condicionat a les terrasses i balcons exteriors de les edificacions amb la finalitat que no siguin visibles des de la via pública.

5. La modificació de l'article 74 té per objecte regular les petites indústries existents i futures dins del nucli urbà amb la finalitat que puguin coexistir amb la resta d'usos, atès que, amb l'actual redacció, només caben les de tipus artesanal familiar.

6. La modificació de l'article 163 és per a permetre, en casos degudament justificats pel tipus d'activitat que es desenvolupa, una major altura en els equipaments públics.

7. Finalment, la compatibilitat en el nucli d'Andratx dels usos compartits en els equipaments públics suposa dotar d'una major oportunitat d'utilització pública sense que això suposi alterar els paràmetres urbanístics que, segons l'article 163, són els mateixos.

8. La modificació de l'article 205 és corregir l'error que deixa en situació d'inadequat el sistema general SG-IS2 (estació de telefonia i telecomunicacions) del Port d'Andratx en tenir aquest ús com prohibit en la relació d'usos admesos. Per tant, s'afegeix que aquest ús està permès quan ja és existent amb anterioritat al planejament.

Les modificacions dels plànols es descriuen més endavant, encara que responen a la necessitat d'ampliar els usos compatibles d'equipaments dins d'aquesta mateixa qualificació, així com a corregir errors materials.

Quant a la fitxes de les actuacions no sistemàtiques i a l'estudi econòmic i programació aquestes modificacions es justifiquen segons la següent relació:

- L'ANS/3.A en raó de la funcionalitat ja que està programada per al 2n quadrienni quan es tracta de l'ampliació del vial que dona accés a l'ANS/1.A que ho està per al 1r.
- L'ANS/1SC es modifica per a corregir un error en figurar en la fitxa només la superfície de l'aparcament públic i no la de l'espai lliure públic, així com ajustar el límit Sud al Cadastre per a expropiar finques senceres. Aquesta modificació suposa una petita reducció de l'àmbit de l'ANS que es dedueix de la superfície de l'aparcament, mantenint la de l'espai lliure públic. Finalment, també es modifica la programació d'aquesta ANS en haver adquirit l'ajuntament gran part de la mateixa.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, les modificacions són convenientes i oportunes ja que el seu objecte és ajustar la normativa a les necessitats actuals pel llarg temps transcorregut de tramitació de la revisió del planejament del 2007. També aquestes modificacions són conseqüència de l'entrada en vigor de la nova normativa i de la problemàtica sorgida en la seva aplicació.

D'altra banda les modificacions dels plànols, així com de les fitxes de les actuacions no sistemàtiques, ja s'ha exposat que es deuen a necessitats de disposar de més usos d'equipament públic, raons de funcionalitat o correcció d'errors.

3.3. Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les modificacions de



planejament proposades redunden en l'interès públic perquè es tracta d'actualitzacions derivades de l'aplicació pràctica de la normativa recentment aprovada i són convenientes per a l'interès públic, tal com s'han descrit anteriorment, per a dotar a la normativa de major seguretat jurídica.

Quant als plànols i fitxes de les referides ANS el seu interès públic radica en la necessitat de disposar de més usos compatibles destinats a equipament públic i a l'execució de les expropiacions d'acord amb una programació més coherent.

3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, les modificacions proposades són les següents:

ARTICLE 16 FINAL D'OBRA

Text vigent:

Article 16. Final d'obra

En l'informe dels tècnics municipals que s'exigeix en el moment de verificar les condicions per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització corresponents, s'ha d'acreditar que en els habitatges interiors o contigus a terreny forestal s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent – actualment l'article 11 del Decret 125/2007, el DB-SI del Codi Tècnic de l'Edificació i la Norma 20 del PTIM, en relació a les APR d'incendis – de manera que s'acrediti que l'obra s'adequa a allò que estableix l'informe preceptiu de APR d'incendis en el cas que les obres van estar afectades, encara que la normativa és aplicable tant si està afectada per APR d'incendis com si no.

Text modificat proposat:

Article 16. Final d'obra

*En l'informe dels tècnics municipals que s'exigeix en el moment de verificar les condicions per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització s'ha d'acreditar que en els habitatges **situats en àrees de prevenció de risc d'incendis** s'han **adoptat** les mesures preventives **contra els** incendis forestals que estableix la normativa vigent. **Concretament:** el Decret 125/2007, el DB-SI del Codi Tècnic de l'Edificació i la Norma 20 del PTIM, en relació amb les APR d'incendis **o normativa que la modifiqui o substitueixi. En tot cas, el certificat final d'obres dels tècnics haurà d'acreditar** que l'obra s'adequa a allò que **s'estableix** en l'informe preceptiu de **l'administració competent en gestió d'incendis**.*

ARTICLE 37 PLANTA SOTERRANI

Text vigent:

Article 37. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la situada en el nivell inferior a la de la planta baixa existent, projectada o possible, enterrada o semi enterrada. La diferència de cota entre el terreny natural i el paviment d'aquesta planta baixa no sigui superior a l'assenyalada en l'article anterior.



L'altura lliure màxima de les plantes soterranis és de 2,50 m.

En cap cas en les plantes soterrani es permeten els usos residencials, excepte les dependències d'instal·lacions, bugaderia, piscina, gimnàs, un bany, sauna i similars, sempre que estiguin al servei de l'ús principal.

Quan les normes permetin més d'una planta soterrani, aquesta segona planta només podrà destinar-se a aparcaments, instal·lacions o serveis propis de l'edificació o passadissos de comunicació entre diferents cossos dels edificis.

2. En els edificis unifamiliars l'accés de vehicles des de l'exterior als soterranis destinats a aparcament propi no podrà tenir un ample superior a 4 m. L'ample màxim per a l'altre accés no podrà ser superior a 2,50 m.

En tots els casos el nombre d'accessos haurà de ser el mínim imprescindible per a l'ús a què es destinin.

En sòl rústic, la planta soterrani, per a ser considerada com a tal, no pot tenir accés de vehicles des de l'exterior.

3. Les plantes soterrani destinades a aparcament col·lectiu, públic o privat, podran tenir els accessos necessaris per a la funcionalitat requerida.

4. Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que pot haver-hi entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

Text modificat proposat:

Article 37. Planta soterrani

*1. La planta soterrani és la situada en el nivell inferior a la de la planta baixa existent, projectada o possible, enterrada o semi enterrada **en tot el seu perímetre**. La diferència de cota entre el terreny natural i el paviment d'aquesta planta baixa no serà superior a l'assenyalada en l'article anterior. **En tot cas, per a tenir la consideració de planta soterrani o semisoterrani la cara superior del forjat de sostre ha d'estar situada a una altura igual o inferior a 1,50 m de qualsevol punt del perímetre de la rasant del vial o, si és el cas, del terreny natural en contacte amb l'edificació.***

*L'altura lliure màxima de les plantes soterranis, **mesurada entre el paviment d'aquesta planta i l'intradós del forjat del sòl de la planta baixa, serà** és de 2,50 m.*

*En cap cas en les plantes soterrani es permeten els usos residencials, excepte les dependències d'instal·lacions, bugaderia, piscina, gimnàs, un bany, sauna, **celler** i similars, sempre que estiguin al servei de l'ús principal.*

Quan les normes permetin més d'una planta soterrani, aquesta segona planta només podrà destinar-se a aparcaments, instal·lacions o serveis propis de l'edificació o passadissos de comunicació entre diferents cossos dels edificis.

2. En els edificis unifamiliars l'accés de vehicles des de l'exterior als soterranis destinats a aparcament propi no podrà tenir un ample superior a 4 m. L'ample màxim per a l'altre accés no podrà ser superior a 2,50 m.

En tots els casos el nombre d'accessos haurà de ser el mínim imprescindible per a l'ús a què es destinin.



En sòl rústic, la planta soterrani, per a ser considerada com a tal, no pot tenir accés de vehicles des de l'exterior.

3. Les plantes soterrani destinades a aparcament col·lectiu, públic o privat, podran tenir els accessos necessaris per a la funcionalitat requerida.

4. Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que pot haver-hi entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

ARTICLE 41 ELEMENTS SORTINTS

Text vigent:

Article 41. Elements sortints

1. Són elements sortints aquells que sobresurten del pla de façana i que comprenen tant aquelles parts integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, com aquells altres elements o instal·lacions adossades o unides de forma permanent a l'edificació tal com anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, tendals o para-sols.

2. S'exceptuen d'aquesta regulació aquells elements que no són pròpiament de l'edificació si no que formen part dels serveis públics tal com l'enllumenat públic, esteses i conduccions de serveis públics o senyals de trànsit.

3. Els elements sortints es regiran per les següents condicions:

a) Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'aquest com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana, pot volar sobre el vial o l'espai lliure públic a una altura inferior a 3 m per sobre de la rasant de la voravia, i a 3,50 m per sobre de la rasant de la via pública quan aquesta manqui de voravia.

b) Les persianes, les portes, les reixes i tota classe d'elements de tancament, s'han de disposar de tal manera que, en cap de les seves posicions, no incompleixin amb el que es disposa en l'apartat anterior. En planta baixa no es poden obrir cap a l'exterior.

c) Es prohibeix la instal·lació de qualsevol element sortint que sobresurti del pla vertical que es defineix pels cossos sortints permesos.

d) Les baixades d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les que procedeixen de terrasses i balcons, s'han de col·locar en l'interior de l'edifici o s'han d'encastar en la paret de la façana en el tram que correspon a la planta baixa, de manera que no ressaltin ni siguin visibles des de la via pública. Només poden veure's a partir de la primera planta i dels pisos superiors, excepte en les zones en què les façanes estiguin reculades respecte de l'alineació de vial.

e) Els mostradors i marquesines, siguin desmuntables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.

f) Els elements sortints han de separar-se de les mitgeres una distància igual o superior a la volada màxima que es permet sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a 1 m, excepte les cornises de vol inferior a 60 cm.



Text modificat proposat:**Article 41. Elements sortints**

1. Són elements sortints aquells que sobresurten del pla de façana i que comprenen tant aquelles parts integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, com aquells altres elements o instal·lacions adossades o unides de forma permanent a l'edificació tal com anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, tendals o para-sols.

2. S'exceptuen d'aquesta regulació aquells elements que no són pròpiament de l'edificació si no que formen part dels serveis públics tal com l'enllumenat públic, esteses i conduccions de serveis públics o senyals de trànsit.

3. Els elements sortints es regiran per les següents condicions:

a) Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'aquest, com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana, pot volar sobre el vial o l'espai lliure públic a una altura inferior a 2,50 m per sobre de la rasant de la vorera o de la via pública quan aquesta manqui de vorera. **No obstant això, quan aquests elements estiguin situats a una altura inferior a 3 m, excepte en el cas que enfront de la vorera existeixi una plataforma d'ús temporal privatiu, s'hauran de separar, almenys, 20 cm del cant exterior de la vorada de la vorera o, en el cas de manca de vorera, del límit del pas de vehicles.**

b) Les persianes, les portes, les reixes i tota classe d'elements de tancament, s'han de disposar de tal manera que, en cap de les seves posicions, no incompleixin amb el que es disposa en l'apartat anterior. En planta baixa no es poden obrir cap a l'exterior.

c) Es prohibeix la instal·lació de qualsevol element sortint que sobresurti del pla vertical que es defineix pels cossos sortints permesos.

d) Les baixades d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les que procedeixen de terrasses i balcons, s'han de col·locar en l'interior de l'edifici o s'han d'encastar en la paret de la façana en el tram que correspon a la planta baixa, de manera que no ressaltin ni siguin visibles des de la via pública. Només poden veure's a partir de la primera planta i dels pisos superiors, excepte en les zones en què les façanes estiguin reculades respecte de l'alineació de vial.

e) Els mostradors i marquesines, siguin desmuntables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.

f) Els elements sortints han de separar-se de les mitgeres una distància igual o superior a la volada màxima que es permet sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a 1 m, excepte les cornises de vol inferior a 60 cm.

ARTICLE 52.**UBICACIÓ D'ANTENES I D'APARELLS DE CONDICIONAMENT D'AIRE****Text vigent:****Article 52. Ubicació d'antenes i d'aparells de condicionament d'aire**

1. Els elements per condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctrics, de televisió, ràdio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic similar, s'han d'emplaçar obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la en el qual



suposin el menor impacte visual per a l'entorn i on siguin menys visibles des dels espais públics. Per això, serà un lloc preferent la coberta de l'edifici, tret que es demostrï la impossibilitat física de situar-los. En cap cas s'autoritzarà la instal·lació d'aquests aparells als balcons o finestres, ni en les façanes dels edificis, ni quan no s'integrin visualment en el pla de la façana.

2. Els elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, no poden ser visibles des de la via pública, ni poden ocupar l'espai de les terrasses i balcons exteriors. Els desguassos d'aquestes instal·lacions s'han de conduir a l'interior de l'edifici. Els aparells de condicionament o d'extracció d'aire no ho poden tirar a la via pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivell de la vorera o calçada.

Text modificat proposat:

Article 52. Ubicació d'antenes i d'aparells de condicionament d'aire

*1. Els elements per condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctrics, de televisió, ràdio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic similar, s'han d'emplaçar obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la en el qual suposin el menor impacte visual per a l'entorn i on siguin menys visibles des dels espais públics. Per això, la coberta de l'edifici serà el lloc preferent **per a la seva ubicació, excepte que es demostrï la seva impossibilitat física o tècnica. En aquest cas, excepte en els edificis catalogats, els elements de condicionament d'aire, calefacció o refrigeració es podran instal·lar als balcons sempre que aquests quedin integrats en l'edificació i visualment ocults des de qualsevol espai públic mitjançant algun element sobreposat.***

En cap cas aquests elements, així com les antenes en general, podran instal·lar-se en les façanes dels edificis que donin a espai públic, encara que s'integrin visualment en el pla de façana.

No obstant això, en els locals en planta baixa, on no sigui possible la seva instal·lació en coberta, es podran situar els elements d'aire condicionat sense sobresortir del pla de façana i a una altura no inferior a 2,50 m des de la rasant del vial, sempre que no resultin directament visibles des de l'espai públic. En els locals existents en planta baixa anteriors a aquestes NS, on no sigui possible complir amb les anteriors condicions, els elements de condicionament d'aire podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,50 m, per sobre dels 2,50 m d'altura des de la rasant del vial, sempre que també quedin visualment ocults mitjançant algun element sobreposat.

2. Els desguassos dels elements per a les màquines de condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, s'han de conduir a l'interior de l'edifici o, si és el cas, connectar-se a alguna baixant existent d'aigües pluvials o executar una per a aquest fi.

ARTICLE 74

USOS DEL SECTOR SECUNDARI

Text vigent:

Article 74. Usos del sector secundari

1. Indústria: correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior, però no per a la seva venda directa al públic. També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o



danys als béns. Queden exclosos els tallers que es consideren ús comercial en la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears.

D'acord amb les seves característiques, s'estableixen les categories següents:

a) Primera categoria: comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge, que per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

Han de complir, a més, els requisits d'estar situades en planta baixa, associada o no a la planta soterrani, i la superfície útil màxima destinada a l'activitat serà de 150 m².

La limitació de superfície no és aplicable en el cas de locals, recintes o instal·lacions ja existents on es dugui a terme l'activitat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

b) Segona categoria: comprèn les indústries en general. S'haurà de complir, en tots els casos, amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per a l'emissió de sorolls i vibracions, així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims.

2. Magatzem: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies. S'inclou dins d'aquest ús els magatzems destinats al comerç a l'engròs, que té com a destinatari altres comerciants, industrials, empreses, entitats i institucions que no siguin consumidors finals.

Text modificat proposat:

Article 74. Usos del sector secundari

1. Indústria: correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior, però no per a la seva venda directa al públic. També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns. Queden exclosos els tallers que es consideren ús comercial en la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears.

D'acord amb les seves característiques, s'estableixen les categories següents:

*a) Primera categoria: comprèn aquelles activitats **desenvolupades per persones físiques o jurídiques** que utilitzin màquines o aparells que per les seves característiques **no siguin** molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.*

Han de complir, a més, els requisits d'estar situades en planta baixa, associada o no a la planta soterrani.

La superfície útil màxima en planta baixa destinada a l'activitat serà de 300 m² i la potència mecànica màxima serà 20 CV.

La limitació de superfície no és aplicable en el cas de locals, recintes o instal·lacions ja existents on es dugui a terme l'activitat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

b) Segona categoria: comprèn les indústries en general. S'haurà de complir, en tots els casos, amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi



ambient contra la contaminació per a l'emissió de sorolls i vibracions, així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims.

2. Magatzem: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies. S'inclou dins d'aquest ús els magatzems destinats al comerç a l'engròs, que té com a destinatari altres comerciants, industrials, empreses, entitats i institucions que no siguin consumidors finals.

ARTICLE 163

ANDRATX. ZONA AN·E – EQUIPAMENTS

Text vigent:

Article 163. Andratx. Zona AN·E – Equipaments.

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 600 m²*
- b) Façana mínima: 10 m*
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 70%*
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 2,10 m²/m²*
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,40 m²/m²*
- f) Altura reguladora màxima: 10,50 m., excepte la torre del Castell de Son Mas*
- g) Altura total màxima: 13,50 m., excepte la torre del Castell de Son Mas*
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)*
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2*
- j) Tipus d'ordenació:*
 - Aïllada: sí*
 - Entre mitgeres: sí*
- k) Reculades:*
 - A vial i a ELP: --*
 - A paret mitgera: --*
- l) Àrea enjardinada mínima: 20%*

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa en la següent taula:

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos de 150 m ² com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religió	Admès	Només a la subzona AN·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona AN·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona AN·E·D
	Assistència social	Admès	Només a la subzona AN·E·AS



	Administratiu-Institucional	Admès	Només a la subzona AN·E·AI
	Esportiu	Admès	Només a la subzona AN·E·E
	Seguretat	Admès	Només a la subzona AN·E·Se
	Sanitari	Admès	Només a la subzona AN·E·Sa
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només a la subzona AN·E·RE
	Funerari	Admès	Només a la subzona AN·E·C
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Text modificat proposat:*Article 163. Andratx. Zona AN·E – Equipaments.**1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.*

- a) Parcel·la mínima: 600 m2
- b) Façana mínima: 10 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 70%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 2,10 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,40 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima (*): 10,50 m., excepte la torre del Castell de Son Mas
- g) Altura total màxima (*): 13,50 m., excepte la torre del Castell de Son Mas
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: sí
 Entre mitgeres: sí
- k) Reculades:
 A vial i a ELP: --
 A paret mitgera: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20%

(*). En els edificis destinats a equipament públic s'admetran, justificadament i en funció de l'ús o activitat a desenvolupar, majors altures a les assenyalades.

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa en la següent taula:

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos de 150 m2 com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	



Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religiós	Admès	Només a la subzona AN·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona AN·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona AN·E·D
	Assistència social	Admès	Només a la subzona AN·E·AS
	Administratiu-Institucional	Admès	Només a la subzona AN·E·AI
	Esportiu	Admès	Només a la subzona AN·E·E
	Seguretat	Admès	Només a la subzona AN·E·Se
	Sanitari	Admès	Només a la subzona AN·E·Sa
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només a la subzona AN·E·RE
	Funerari	Admès	Només a la subzona AN·E·C
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

ARTICLE 205**PORT D'ANDRATX. ZONA PA·IS1 – PETITES INFRAESTRUCTURES****Text vigent:***Article 205. Port d'Andratx. Zona PA·IS1 – Petites Infraestructures**1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.*

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 100%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 4 m
- g) Altura total màxima: 6 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- i) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- j) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Admès	Només les ja existents.
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Text modificat proposat:

Article 205. Port d'Andratx. Zona PA-IS1 – Petites Infraestructures

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 100%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 4 m
- g) Altura total màxima: 6 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: sí
 Entre mitgeres: sí
 Adossada només a una mitgera: sí
- i) Reculades:
 A vial i a ELP: --
 A paret mitgera: --
- j) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).



No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	Excepte les ja existents.
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Admès	Només les ja existents.
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

3.5.1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba en vigor el *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (BOE n. 261, de 31.10.15).

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions.

En aquest cas, Andratx compta amb 11.833 habitants (2023), encara que serà el Consell de



Mallorca qui determinarà, en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial, si aquestes modificacions tenen o no el caràcter d'estructural i, si és el cas, poden ser aprovades definitivament per l'ajuntament.

D'altra banda, també s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

“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 les modificacions afecten o no a l'aprofitament, densitat o usos del sòl segons la següent descripció:

- La modificació de l'article 16 és en relació amb la documentació a presentar quan l'edificació residencial està situada en APR d'incendis o zona equivalent pel que té caràcter general. En aquest cas no és necessària aquesta justificació.
- La modificació de l'article 37 té caràcter general i el seu objecte és evitar les interpretacions i dotar de seguretat jurídica a la normativa urbanística. A més, possibilitar la instal·lació d'un celler, al servei de l'edificació principal, en la planta soterrani.
- La modificació de l'article 41 suposa l'adaptació a les característiques de la trama viària i de les edificacions del municipi dels elements volats sobre el domini públic viari, com els tendals i altres elements adossats a la façana, per la qual cosa no és necessària aquesta justificació.
- La modificació de l'article 52 també és de caràcter general en regular la ubicació de les instal·lacions d'aire condicionat i antenes pel que tampoc és necessària aquesta justificació.
- La modificació de l'article 74 té per objecte regular les indústries en edificis industrials o no industrials, situats en nuclis eminentment residencials, per la qual cosa també és de caràcter general i no és necessària la seva justificació.
- La modificació de l'article 163 és afegir a l'altura màxima i total dels equipaments públics la possibilitat de disposar de majors altures quan es justifiqui la seva necessitat en funció de l'activitat, per la qual cosa tampoc és necessària aquesta justificació.
- La modificació de l'article 205 és la correcció d'un error que ha deixat sense l'ús d'infraestructures de telecomunicació l'estació de telefonia i telecomunicacions del Port d'Andratx.
- La modificació dels plans d'ordenació d'Andratx és dotar als equipaments públics de més usos compatibles, sempre dins dels usos detallats en què es divideix aquest ús.
- Les modificacions dels plans d'ordenació de sa Coma és corregir un error material.
- Les modificacions de les fitxes de les ANS corregeixen errors materials o ajusten límits a les finques cadastrals.

Diagnosi de les diferències entre dones i home i valoració d'impacte de gènere:

Valoració de l'impacte social i de gènere del pla respecte a:

1. Justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i altres col·lectius.

Es tracta aquest apartat de la necessitat de tendir a l'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del



teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que duen a terme tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

Això s'ha tingut en compte en la redacció d'aquesta modificació de planejament segons es descriu seguidament:

- *La regulació de les condicions del certificat final d'obres i de l'atorgament de la llicència de primera ocupació quan l'edificació es troba en APR d'incendis o zona anàloga no suposa afecció a l'accessibilitat i mobilitat o seguretat i ús del teixit urbà (art. 16).*
- *La definició d'aplicació de l'altura lliure de les plantes soterrani i l'ús de celler no implica cap afecció en aquest sentit (art. 37).*
- *La regulació de l'altura dels elements volats sobre el domini públic viari, com, per exemple, tendals, ombrel·les i para-sols, no implica cap afecció a la desigualtat o impacte de gènere (article 41).*
- *La regulació de la ubicació de les instal·lacions i antenes en les edificacions no tenen tampoc afecció (art. 52).*
- *Quant a la regulació de les condicions per a la instal·lació de petites indústries, compatibles en edificis d'usos mixtos o en els situats en zones residencials, tampoc té incidència quant a l'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, que pugui afectar les necessitats de les persones que duen a terme tasques d'assistència i gestió domèstica (art. 74).*
- *L'increment de l'altura en els equipaments públics quan sigui necessari pel tipus d'activitat a desenvolupar suposa un impacte positiu sobre aquests col·lectius (art. 163).*
- *En tractar-se de la correcció d'un error material pel qual l'estació de telefonia i telecomunicacions del Port d'Andratx havia estat incorporada com a sistema general sense l'ús admès de telecomunicacions, no existeix afecció sobre impacte de gènere (art. 205).*
- *Les modificacions dels plànols d'ordenació d'Andratx suposen una millora positiva en els equipaments públics existents.*
- *Les modificacions de les fitxes dels ANS suposaran la possibilitat d'expropiar equipament, zones d'aparcament i espais lliures públic dins del 1r quadrienni.*

2. Les mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixin al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

D'acord l'article 3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible i la sentència del TS de 10 de desembre de 2018, els plans han d'incloure un apartat que valori l'impacte de gènere i el principi d'igualtat de tracte.

2.1. Avaluació de l'impacte de gènere.

L'avaluació de l'impacte de gènere ha de considerar la inexistència de desigualtats de partida en relació a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes. En aquest sentit la modificació del planejament no ha de suposar la modificació d'aquesta situació

Aquestes modificacions, tal com s'ha exposat anteriorment, no introdueixen factors negatius quant a l'impacte de gènere, sinó que pretenen completar o millorar l'ordenació quant als habitatges a situar en les APR d'incendis o zones anàlogues, la regulació d'instal·lacions en façanes o terrasses de les edificacions, les petites indústries en sòl urbà no situades en els polígons industrials i l'increment de l'altura per raons funcionals dels equipaments públics. Així mateix s'aclareixen dubtes d'interpretació de l'altura de les plantes soterrani el que dota de major seguretat jurídica a la normativa, s'admet expressament la possibilitat de destinar el soterrani a celler al servei de l'edificació principal i la modificació del plànol d'ordenació dota d'una major versatilitat als usos d'equipament públic.



En tot cas, les modificacions suposen combinar els usos residencials amb els productius destinats a reequilibrar l'equació residència i treball que garanteixi un raonable i limitat procés de desplaçaments i mobilitat urbana derivat de l'accés a l'activitat laboral amb el consegüent estalvi energètic i la millora de la qualitat de vida urbana. Amb això es possibilita l'ocupació dels residents perquè no hagin de desplaçar-se a altres poblacions.

En aquest sentit, el planejament no afecta a l'impacte de gènere ni a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, per la qual cosa no existeix alteració d'aquesta situació. D'altra banda, com s'ha exposat, el planejament afavorirà l'accés en l'ocupació local per a evitar desplaçaments amb la consegüent millora de la qualitat de vida tant de dones com d'homes.

2.2. Principi d'igualtat de tracte.

Quant al principi d'igualtat de tracte, aquest es troba garantit en els articles 7.4 i 9.2 de la CE que atribueixen als poders públics el promoure les condicions de llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integren perquè aquestes siguin reals i efectives, així com atribueixen a les comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'igualtat respecte a la dona que garanteixi la seva participació lliure i eficaç en el desenvolupament polític, social, econòmic i cultural.

D'acord amb aquest principi, totes les persones tenen dret a la ciutat sense discriminacions de gènere, edat, condicions de salut, ingressos, nacionalitat, ètnia, condició migratòria, orientació política, religiosa o sexual, així com a preservar la memòria i la identitat cultural de conformitat amb els principis i normes que s'estableixen en la "*Carta mundial pel dret a la ciutat*".

En resum, segons el principi d'igualtat de tracte i oportunitats, l'ordenació urbanística plantejada no ha d'afectar el fet que el conjunt de la ciutadania que habita la ciutat pugui usar-la, desenvolupar-se i gaudir de la mateixa en condicions d'igualtat i oportunitats. Aquest dret comporta, a més i de manera particular, el deure d'atendre aquells ciutadans que per diverses circumstàncies (edat, salut, vulnerabilitat o altres raons), presenten majors dificultats per a desenvolupar-se en la mateixa en condicions d'igualtat. A aquest efecte, s'haurà d'atendre la vigent Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.

En qualsevol cas, aquestes modificacions del planejament, segons s'ha exposat en aquesta memòria, no afecten l'impacte de gènere ni al principi d'igualtat de tracte. A més, la planificació de l'ordenació urbanística s'han pres en consideració les necessitats de mobilitat dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars amb la finalitat d'afavorir les connexions al sòl urbà consolidat i l'accés, en condicions d'igualtat, als diferents serveis i infraestructures urbanes proposades, segons els següents criteris:

- *Recuperació dels sectors productius per a reequilibrar l'ocupació local en relació amb la població resident i evitar desplaçaments, en permetre la instal·lació de petites indústries en el nucli urbà, compatibles amb els usos residencials.*
- *Incorporar a l'ordenació urbanística la millora de l'altura dels equipaments públics per a possibilitar la pràctica d'esports en pavellons coberts.*
- *No disposar limitacions normatives que impedeixin l'accés dels diferents grups socials en condicions d'igualtat als diferents serveis i infraestructures urbanes.*

2.3. La previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i altres col·lectius.

Les modificacions proposades no tenen incidència negativa en la situació originària entre dones i homes ni respecte d'unes altres col·lectius, si bé millora aquesta situació en haver assumit les següents recomanacions assenyalades en el llibre: "*Recomanacions urbanes amb perspectiva de gènere*" que podem resumir en les següents mesures a tenir en compte en



l'ordenació i en la normativa urbanística:

2.3.1. Sobre seguretat:

a. Il·luminació viària.

Aquesta ha de ser suficient i uniforme perquè la percepció de seguretat de les persones a la ciutat augmenti.

b. Control visual de l'entorn.

Disposar d'un contorn visual de l'entorn amb la finalitat d'augmentar la percepció de seguretat de les persones que es desplacen a peu.

c. Plantes baixes amb activitat.

Regular els usos generant així la presència de persones al carrer i, per tant, assegurant la vigilància informal.

d. Senyalització.

Disposar d'un sistema de senyalització on es realitzin les principals activitats quotidianes.

e. Passos per als vianants.

Preveure els passos per als vianants necessaris per a protegir els vianants i facilitar els seus recorreguts a peu.

f. Tancaments.

Evitar la presència de tancaments opacs i llargs que donin percepció d'inseguretat. En aquest cas, els tancaments de parcel·la queden prohibits.

2.3.2. Sobre l'accessibilitat:

a. Parada de transport públic.

Disposar de parada de transport públic segura i accessible.

b. Voreres contínues i sense obstacles.

Les voreres són la base física dels desplaçaments per als vianants pel qual s'ha de garantir una correcta i contínua circulació. S'ha de reservar una franja lliure d'obstacles i situar tots els elements urbans necessaris en una franja reservada a aquest efecte de manera que no s'obstaculitzi el pas de persones.

c. Amplària de les voreres.

Les voreres han de tenir una amplària proporcionada al seu entorn, dimensió dels espais buits, teixit urbà, etc., que permetin el tràfic de diverses persones sense interrupcions i han de ser accessibles.

d. Col·lectius vulnerables.

Crear camins segurs, confortables i accessibles que ajudin a augmentar l'autonomia dels



col·lectius més vulnerables. És recomanable preveure punts de descans al llarg del recorregut i que es reconguin dins de la ciutat a través de senyalització.

Aquesta modificació de planejament ha incorporat a les normes o ja existeixen en elles les següents condicions urbanístiques en el sentit anteriorment descrit:

- *Condicions d'il·luminació dels espais públics.*
- *Permetre l'activitat productiva en edificis mixtos o d'ús exclusiu, situats en zones residencials, amb les mesures preventives i de limitació de l'ús que s'han exposat.*
- *Passos per als vianants accessibles per a protegir els recorreguts a peu.*
- *Regular l'altura dels tancaments en edificació aïllada per a evitar murs opacs, suprimint la possibilitat de disposar de tancaments.*
- *Voreres contínues i sense obstacles, així com el compliment de les condicions del CTE per a aquelles noves que inclouen la seva amplària mínima per a garantir l'accessibilitat.*

3.5.2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB assenyala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa l'afecció parcial d'alguna de les anteriors determinacions, encara que a l'ésser de caràcter general no és necessari incloure la identitat dels titulars particulars afectats per aquestes.

A més, en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

“Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.”

Finalment, segons l'article 64 de la LUIB en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3.5.3. Pla territorial insular de Mallorca.

Aquestes modificacions no es troben directament afectades pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

D'altra banda, el planejament d'Andratx es troba adaptat al referit PTIM des del 5 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).

3.5.4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.



El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar definitivament el 9 de juliol de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

El municipi d'Andratx està afectat per les zones turístiques següents: Camp de Mar (1.6) i Sant Elm (1.7). D'altra banda, el Port d'Andratx i les urbanitzacions adjacents estan incloses en la zona residencial turística tipus 2 (ZR2) que són àrees destinades principalment a segones residències amb presència eventual d'usos turístics.

Zones turístiques:



Zona residencial turística ZR2:



En aquesta zona l'altura màxima de les edificacions residencials unifamiliars serà de PB+2 i les plurifamiliars de PB+3, amb una dotació mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge.

A més, per a millorar l'oferta turística el PIAT proposa de manera orientativa una sèrie de dotacions turístiques, corresponent a Andratx la promoció d'un turisme cultural mitjançant un



Centre d'interpretació del Parc Natural de sa Dragonera i de les reserves marines a situar en el Port.

En qualsevol cas es justifica la no necessitat de compliment dels següents articles del PIAT:

Article 19. Intervenció en zones turístiques i en zones residencials turístiques.

Aquest article obliga l'ajuntament a elaborar un "*instrument d'ordenació urbanística general o/í detallada*" amb la finalitat de millorar la qualitat de l'espai turístic, adequació ambiental i paisatgística de les zones turístiques o residencials turístiques i dels seus entorns immediats. Mentrestant, no es permet la previsió de cap zona de reserva per a creixements residencials o turístics nous.

Aquest pla haurà:

- *Progressar en la sostenibilitat territorial de l'àmbit i l'adaptació al canvi climàtic.*
- *Adoptar mesures de millora ambiental i de qualitat del paisatge rural i urbà tendents a corregir els impactes negatius existents o que es poden produir derivats de l'activitat turística (usos impropis o marginals, infraestructures, edificacions discordants, publicitat abusiva o sexista, etc.).*
- *Configurar una xarxa d'espais lliures estructurada que procuri la continuïtat funcional i ecològica dels espais urbans (platges, passejos marítims, avingudes, places i parcs) amb l'entorn rural immediat (àrees de cultiu, àmbits d'interès paisatgístic, torrents, zones humides, pinedes, sistemes de dunes, etc.), i proposar una xarxa d'itineraris per a gaudir i les mesures de protecció i recuperació ambiental adequades.*
- *Implantar mesures normatives tendents a valorar el paisatge i el patrimoni cultural de l'entorn i millorar la permeabilitat territorial des de les zones turístiques, i fomentar la creació de zones d'esbarjo, passejos de connexió amb rutes senderistes, etc.*
- *En el marc de la definició recollida en l'article 4, ordenar detalladament les activitats i els usos de l'entorn posterior de les zones turístiques, amb anàlisis i proposta de mesures d'integració paisatgística i de desenvolupament de les dotacions i infraestructures complementàries a les àrees de desenvolupament urbà que resultin adequades.*
- *Adoptar plans de millora de les xarxes de subministrament d'aigua i/o de sanejament en les zones turístiques que presenten problemes de degradació o saturació, per a reduir el percentatge màxim de pèrdues, d'acord amb els paràmetres de qualitat de la normativa sectorial en matèria d'aigües i el pla hidrològic vigent. Aquestes mesures s'adoptaran amb atenció especial als àmbits de les zones turístiques saturades o madures.*
- *Preveure els espais d'aparcament de vehicles adequats a la capacitat d'afluència dels recursos turístics de la zona, comptant amb un sistema integral de mobilitat sostenible.*
- *Preveure sistemes d'enllumenat públic d'alta eficiència energètica i que evitin la contaminació del mitjà nocturn.*
- *Preveure mesures per a la gestió correcta dels residus provinents de l'activitat turística en qualsevol classe de sòl, d'acord amb la normativa sectorial vigent.*
- *Adoptar mesures contra la contaminació acústica en el marc de la normativa vigent, considerant els impactes acústics generats per l'activitat turística.*
- *Limitar la capacitat de població en funció dels recursos territorials disponibles, segons el qual es desprengui de l'avaluació ambiental estratègica corresponent.*

En aquest cas, les modificacions no classifiquen nou sòl o modifiquen la qualificació del sòl urbà ja existent en la zona ZR2 per a l'augment d'aprofitament o la densitat tal com s'exposa en aquesta memòria.

Article 25. Mesures paisatgístiques per a l'espai públic en zona turística.

Criteris per a les actuacions de transformació urbanística o aïllades, així com en els projectes



de reforma de l'espai públic urbà:

- *En via pública, sempre que la secció viària ho permeti, es dotarà d'un mínim de 3 arbres per cada 20 metres lineals de vorera.*
- *En les àrees d'aparcament situades fora de la via pública, s'ha d'assegurar un mínim d'1 arbre per cada 4 places d'aparcament.*
- *Excepcionalment, en les àrees d'aparcament de superfície superior a 1.000 m², es permet substituir els arbres per a marquesines cobertes amb plaques fotovoltaïques, sempre que s'adoptin mesures de correcció de l'impacte paisatgístic. Aquestes instal·lacions no computen com a superfície construïda ni com a ocupació.*
- *S'han de soterrar les línies elèctriques aèries existents i previstes, sempre que resulti compatible amb la normativa sectorial corresponent.*

La implantació de noves zones verdes o les existents sotmeses a una reforma integral han de dissenyar-se amb, com a mínim, un 50% de terreny permeable, vegetació preferentment autòctona amb utilització d'espècies de necessitat hídrica baixa pròpies del paisatge mediterrani i s'ha de defugir especialment d'espècies que vulguin reproduir paisatges forans. El reg d'aquestes zones es durà a terme, preferentment, mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades aptes per a regar.

No existeix implantació de noves zones verdes i la modificació no altera les existents.

Disposició transitòria setena. Criteris paisatgístics generals.

Criteris generals per a desenvolupar les mesures paisatgístiques recollides en el PIAT: desenvolupar els principis objectius i mesures contingudes en el Conveni Europeu del Paisatge, al qual es va adherir el Consell de Mallorca per acord del Ple del 4 de febrer de 2008, d'acord amb el contingut i l'estructura del document "Bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca", i amb les previsions del document "*Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca*", aprovat per acord del Ple del 14 de febrer de 2019.

En aquest cas, com s'ha esmentat anteriorment, les modificacions no alteren els volums de les edificacions existents, ni afecta a l'estructura viària també existent, ni a la densitat residencial actual que es manté.

3.5.5. PDS d'equipaments comercials.

El Pla director sectorial d'equipaments comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19).

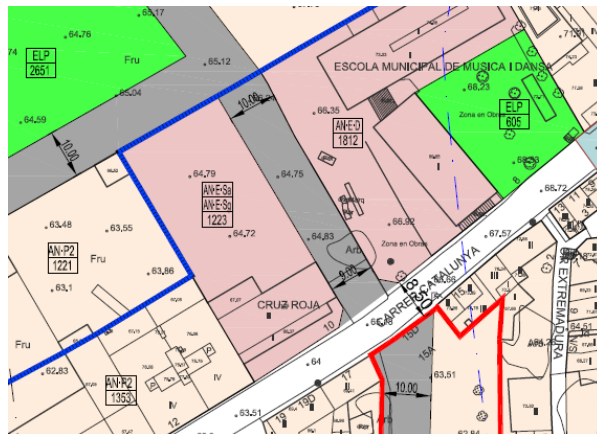
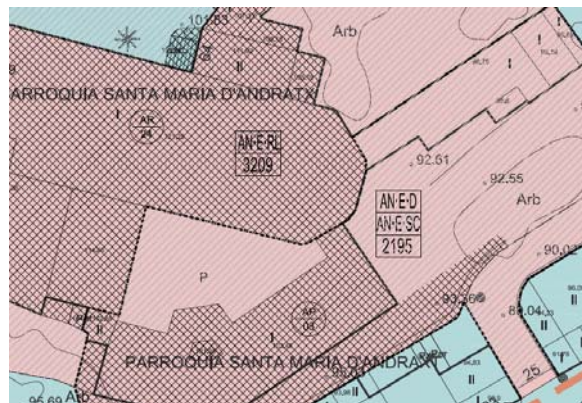
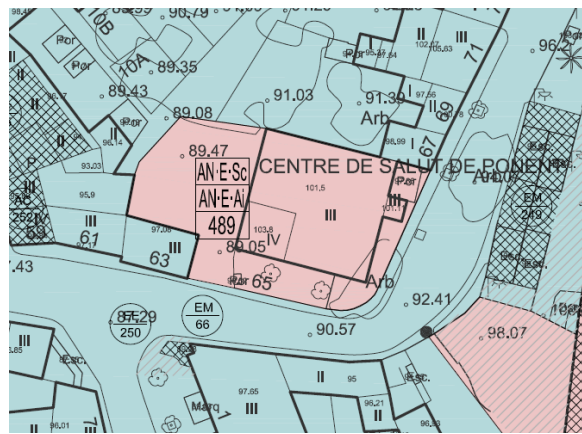
El PECMA en el pla 17 de zonificació qualifica el nucli d'Andratx en el nivell 4 i la resta estaria en el nivell 5. El nivell 4 suposa la possibilitat de destinar una superfície màxima de venda de 1.500 m² i el nivell 5 de 700 m². Limitacions que són vinculants per a l'atorgament de qualsevol autorització o llicència sense necessitat d'estar incorporada al planejament.

En aquest cas, les modificacions proposades de les normes no tenen incidència en els usos comercials pel que no es requereix justificació del compliment del PECMA.

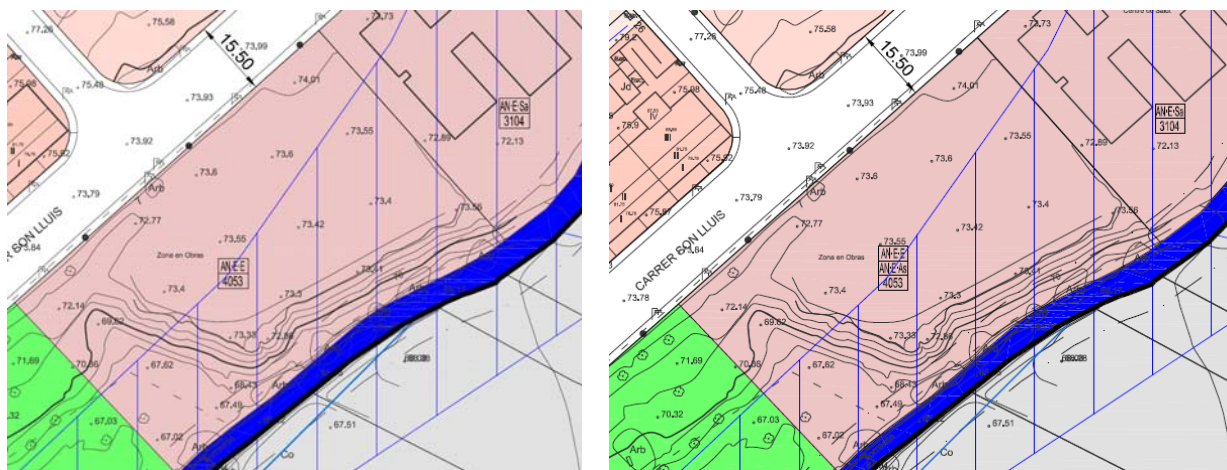
3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Aquesta modificació de planejament afecta a la part normativa i a la gràfica en el següent sentit:

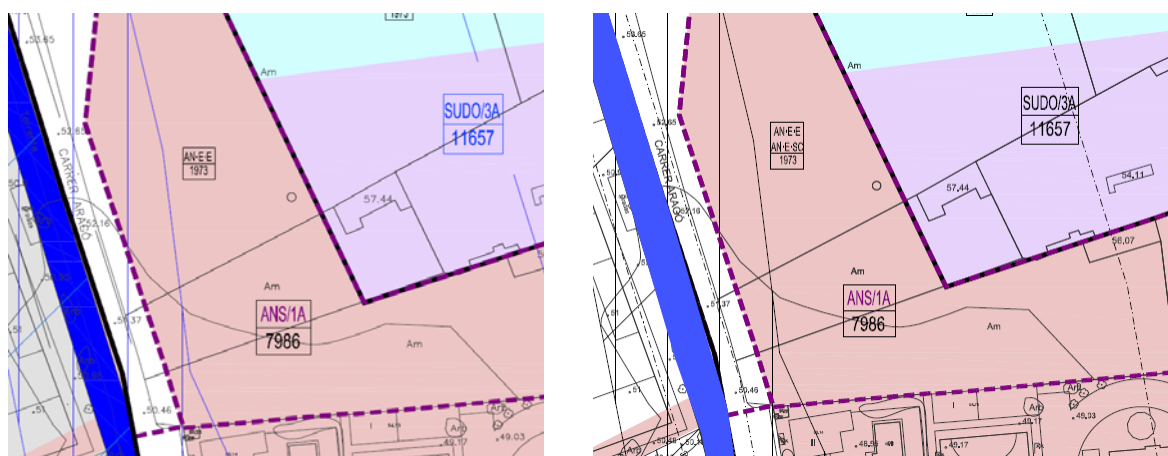




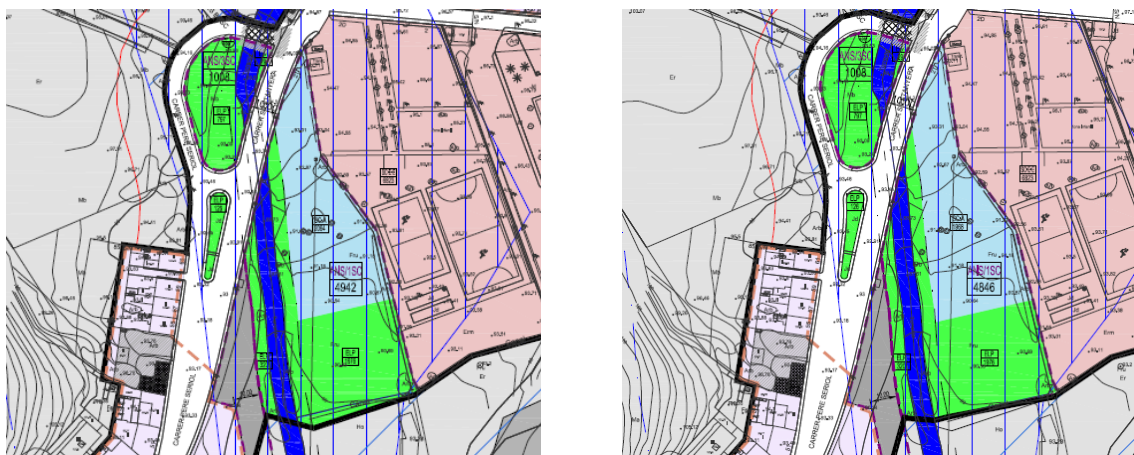
Plànol O-AN-1-03 de les NS vigents i proposta de modificació.



Plànol O-AN-1-04 de les NS vigents i proposta de modificació.

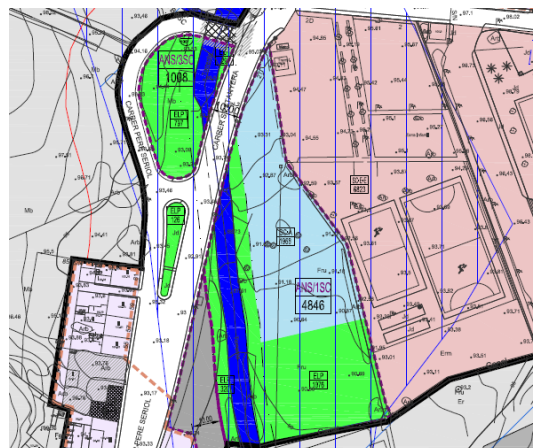
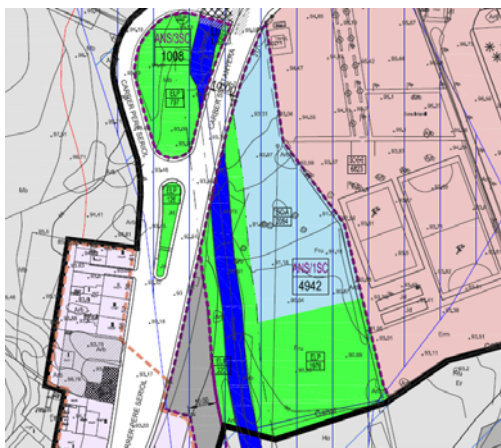


Plànol O-AN-1-05 de les NS vigents i proposta de modificació.

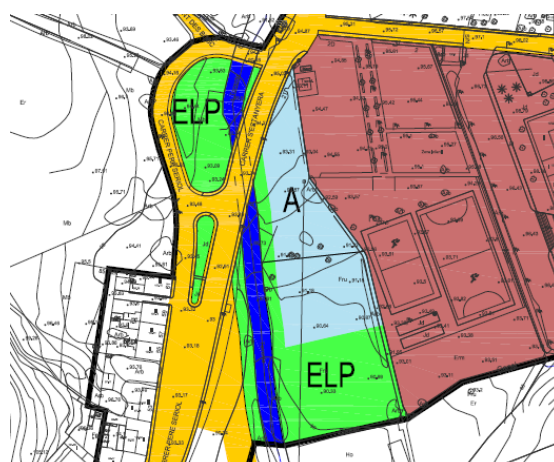
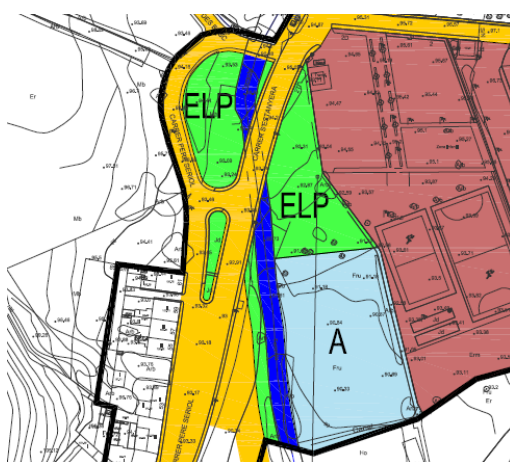


Plànol O-SC-1-00 de les NS vigents i proposta de modificació.





Plànol O-SC-1-02 de les NS vigents i proposta de modificació.



Plànol O-SC-2-00 de les NS vigents i proposta de correcció d'errors.

04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació del planejament afecta l'Estudi Econòmic i Financer del planejament i la seva programació en el següent sentit:

Text vigent:

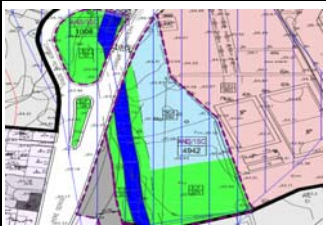
ANS/3A	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superfície		4.000,00	
ÀMBIT		4.000,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó			

Text modificat proposat:

ANS/3A	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superfície		4.000,00	
ÀMBIT		4.000,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó			



Text vigent:

ANS/1SC	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	SC ELP/A	m2	
Superfície		2.064,00	
ÀMBIT		2.064,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS: Sa Coma: carrer s'Estanyera.			

Text modificat proposat:

ANS/1SC	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	SC ELP/A	m2	
Superfície	(*)	4.264,00	
ÀMBIT		4.846,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS: Sa Coma: carrer s'Estanyera.			(*). No computada la superfície en Domini públic hidràulic.

Text vigent:

CÀLCUL DELS COSTOS D'EXPROPIACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFÍCIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: carrer Aragó.	Expropiació	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,38	18.967,43	Ajuntament	1r quadrienni	18.967,43 €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Expropiació	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ajuntament	1r quadrienni	168.095,57 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Expropiació	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ajuntament	2n quadrienni	17.582,28 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiació	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ajuntament	2n quadrienni	14.208,50 €
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Expropiació	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ajuntament	1r quadrienni	511.733,98 €
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiació	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ajuntament	2n quadrienni	29.050,84 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiació	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ajuntament	2n quadrienni	16.748,16 €
Andratx: camí Morella.	Expropiació	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ajuntament	1r quadrienni	21.136,78 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera.	Expropiació	ANS/1SC	2.064,00	0,00	3,37	6.964,19	Ajuntament	2n quadrienni	6.964,19 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluís.	Expropiació	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,75	33.738,16	Ajuntament	2n quadrienni	33.738,16 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.	Expropiació	ANS/3SC	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ajuntament	2n quadrienni	289.098,75 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiació	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,08	29.604,87	Ajuntament	2n quadrienni	29.604,87 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,20	24.728,34	Ajuntament	2n quadrienni	24.728,34 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/2SA	919,00	0,00	4,20	3.860,26	Ajuntament	2n quadrienni	3.860,26 €
S'Arracó: carrer Porvenir	Expropiació	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ajuntament	2n quadrienni	149.594,53 €
Sant Elm: carrer Eolo	Expropiació	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ajuntament	2n quadrienni	146.583,11 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiació	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,45	2.501,14	Ajuntament	2n quadrienni	2.501,14 €
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ajuntament	2n quadrienni	29.668,00 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,66	14.321,07	Ajuntament	2n quadrienni	14.321,07 €
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	Expropiació	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ajuntament	2n quadrienni	1.886.938,91 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiació	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,62	1.741,29	Ajuntament	2n quadrienni	1.741,29 €
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	Expropiació	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ajuntament	1r quadrienni	2.581.081,59 €
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Expropiació	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ajuntament	2n quadrienni	696.820,92 €
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	Expropiació	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ajuntament	1r quadrienni	145.368,54 €
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Expropiació	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ajuntament	2n quadrienni	148.870,92 €
TOTAL			48.651,00			6.989.008,11			6.989.008,11 €
5% premi d'alecció									349.450,41
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ									7.338.458,51

Text modificat proposat:

MODIFICACIÓ 1 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX: MEMÒRIA I NORMES

CÀLCUL DELS COSTOS D'EXPROPIACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
SITUACIÓ									
Andratx: carrer Aragó.	Expropiació	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,38	18.967,43	Ajuntament	1r quadrienni	18.967,43 €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Expropiació	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ajuntament	1r quadrienni	168.095,57 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Expropiació	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ajuntament	1r quadrienni	17.582,28 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiació	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ajuntament	2n quadrienni	14.208,50 €
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Expropiació	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ajuntament	1r quadrienni	511.733,98 €
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiació	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ajuntament	2n quadrienni	29.050,84 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiació	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ajuntament	2n quadrienni	16.748,16 €
Andratx: camí Morella.	Expropiació	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ajuntament	1r quadrienni	21.136,78 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	Expropiació	ANS/1SC	4.264,00	0,00	3,37	14.387,27	Ajuntament	2n quadrienni	14.387,27 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	Expropiació	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,75	33.738,16	Ajuntament	2n quadrienni	33.738,16 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera i C. Pere Seriol.	Expropiació	ANS/3SC	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ajuntament	2n quadrienni	289.098,75 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiació	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,08	29.604,87	Ajuntament	2n quadrienni	29.604,87 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,20	24.728,34	Ajuntament	2n quadrienni	24.728,34 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/2SA	919,00	0,00	4,20	3.860,26	Ajuntament	2n quadrienni	3.860,26 €
S'Arracó: carrer Porvenir	Expropiació	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ajuntament	2n quadrienni	149.594,53 €
Sant Elm: carrer Eolo	Expropiació	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ajuntament	2n quadrienni	146.583,11 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiació	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,45	2.501,14	Ajuntament	2n quadrienni	2.501,14 €
Sant Elm: crta Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ajuntament	2n quadrienni	29.668,00 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i crta Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,66	14.321,07	Ajuntament	2n quadrienni	14.321,07 €
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	Expropiació	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ajuntament	2n quadrienni	1.886.938,91 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiació	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,62	1.741,29	Ajuntament	2n quadrienni	1.741,29 €
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	Expropiació	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ajuntament	1r quadrienni	2.581.081,59 €
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Expropiació	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ajuntament	2n quadrienni	696.820,92 €
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	Expropiació	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ajuntament	1r quadrienni	145.368,54 €
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Expropiació	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ajuntament	2n quadrienni	148.870,92 €
TOTAL			48.651,00			6.996.431,18			6.996.431,18 €
5% premi d'afeció									349.821,56
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ									7.346.252,74

Text vigent:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ EN SÒL RÚSTIC	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
SITUACIÓ									
Andratx: carrer Aragó.	Expropiació	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,375085124	18.967,43	Ajuntament	1r quadrienni	18.967,43 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Expropiació	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ajuntament	2n quadrienni	17.582,28 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiació	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ajuntament	2n quadrienni	14.208,50 €
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiació	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ajuntament	2n quadrienni	29.050,84 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiació	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ajuntament	2n quadrienni	16.748,16 €
Andratx: camí Morella.	Expropiació	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ajuntament	1r quadrienni	21.136,78 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	Expropiació	ANS/1SC	2.064,00	0,00	3,37	6.964,19	Ajuntament	2n quadrienni	6.964,19 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	Expropiació	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,749517606	33.738,16	Ajuntament	2n quadrienni	33.738,16 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiació	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,084556776	29.604,87	Ajuntament	2n quadrienni	29.604,87 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,2005	24.728,34	Ajuntament	2n quadrienni	24.728,34 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/2SA	919,00	0,00	4,2005	3.860,26	Ajuntament	2n quadrienni	3.860,26 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiació	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,446073986	2.501,14	Ajuntament	2n quadrienni	2.501,14 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i crta Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,658	14.321,07	Ajuntament	2n quadrienni	14.321,07 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiació	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,619801443	1.741,29	Ajuntament	2n quadrienni	1.741,29 €
TOTAL			83.086,00			235.153,30			235.153,30 €
5% premi d'afeció									11.757,66
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ									246.910,96

Text modificat proposat:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ EN SÒL RÚSTIC	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
SITUACIÓ									
Andratx: carrer Aragó.	Expropiació	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,375085124	18.967,43	Ajuntament	1r quadrienni	18.967,43 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Expropiació	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ajuntament	1r quadrienni	17.582,28 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiació	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ajuntament	2n quadrienni	14.208,50 €
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiació	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ajuntament	2n quadrienni	29.050,84 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiació	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ajuntament	2n quadrienni	16.748,16 €
Andratx: camí Morella.	Expropiació	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ajuntament	1r quadrienni	21.136,78 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	Expropiació	ANS/1SC	4.264,00	0,00	3,37	14.387,27	Ajuntament	2n quadrienni	14.387,27 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	Expropiació	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,749517606	33.738,16	Ajuntament	2n quadrienni	33.738,16 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiació	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,084556776	29.604,87	Ajuntament	2n quadrienni	29.604,87 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,2005	24.728,34	Ajuntament	2n quadrienni	24.728,34 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/2SA	919,00	0,00	4,2005	3.860,26	Ajuntament	2n quadrienni	3.860,26 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiació	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,446073986	2.501,14	Ajuntament	2n quadrienni	2.501,14 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i crta Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,658	14.321,07	Ajuntament	2n quadrienni	14.321,07 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiació	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,619801443	1.741,29	Ajuntament	2n quadrienni	1.741,29 €
TOTAL			85.286,00			242.576,37			242.576,37 €
5% premi d'afeció									12.128,82
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ									254.705,19

Text vigent:

SÒL RÚSTIC	Tipus d'actuació	Superficie (m2)	Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i Salut	BI + GG 19,00%	PEC (€)	Altres despeses 0,40%	TOTAL COSTS
Andratx: carrer Aragó.	AN E E	7.986,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	669.211,28 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Vial	4.000,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	558.653,71 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Vial	3.228,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	450.833,55 €
Andratx: camí sa Rectoria.	SG AN-ELP/V/E-E	22.261,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	1.865.428,54 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Vial	5.113,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	714.099,11 €
Andratx: camí Morella.	SG AN E E	4.785,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	400.973,70 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	SG ELP/A	2.064,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	216.198,99 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	SG SC ELP/A/V	8.998,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	942.518,64 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Vial	7.248,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	1.012.280,53 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	SG SA E E D1	5.887,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	493.319,16 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	SG SA V/ELP	919,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	96.263,02 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	SG Vial/ELP/IS	5.607,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	587.319,63 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i crta Sant Elm a s'Arracó.	Vial	3.915,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	546.782,32 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Vial	1.075,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	150.138,19 €
TOTAL		83.086,00								8.704.020,36 €

Text modificat proposat:



MODIFICACIÓ 1 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX: MEMÒRIA I NORMES

SÒL RÚSTIC	Tipus d'actuació	Superfície (m2)	Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i Salut	BI + GG 19,00%	PEC (€)	Altres despeses 0,40%	TOTAL COSTS
COST EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES										
Andratx: carrer Aragó.	AN E E	7.986,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	669.211,28 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Vial	4.000,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	558.653,71 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Vial	3.228,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	450.833,55 €
Andratx: camí sa Rectoria.	SG AN-ELP/V/E-E	22.261,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	1.865.428,54 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Vial	5.113,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	714.099,11 €
Andratx: camí Morella.	SG AN-E-E	4.785,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	400.973,70 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	SG ELP/A	4.264,00	463,69	9,38%	43,47	0,43	8,26	52,17	0,21	223.321,82 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	SG SC-ELP/A/V	8.998,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	942.518,64 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Vial	7.248,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	1.012.280,53 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	SG SA-E-E-D1	5.887,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	493.319,16 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	SG SA-V/ELP	919,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	96.263,02 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	SG Vial/ELP/I/S	5.607,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	587.319,63 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	Vial	3.915,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	546.782,32 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Vial	1.075,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	150.138,19 €
TOTAL		85.286,00								8.711.143,20 €

Text vigent:

SÒL RÚSTIC	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ			
Andratx: carrer Aragó.	18.967,43 €	669.211,28 €	688.178,71 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	17.582,28 €	558.653,71 €	576.235,99 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	14.208,50 €	450.833,55 €	465.042,04 €
Andratx: camí sa Rectoria.	29.050,84 €	1.865.428,54 €	1.894.479,38 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	16.748,16 €	714.099,11 €	730.847,26 €
Andratx: camí Morella.	21.136,78 €	400.973,70 €	422.110,48 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	6.964,19 €	216.198,99 €	223.163,18 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	33.738,16 €	942.518,64 €	976.256,80 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	29.604,87 €	1.012.280,53 €	1.041.885,39 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	24.728,34 €	493.319,16 €	518.047,50 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	3.860,26 €	96.263,02 €	100.123,28 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	2.501,14 €	587.319,63 €	589.820,77 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	14.321,07 €	546.782,32 €	561.103,39 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	1.741,29 €	150.138,19 €	151.879,47 €
TOTAL	235.153,30 €	8.704.020,36 €	8.939.173,66 €
5% premi d'afecció	11.757,66 €	0,00 €	11.757,66 €
TOTAL	246.910,96 €	8.704.020,36 €	8.950.931,32 €

Text modificat proposat:

SÒL RÚSTIC	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ			
Andratx: carrer Aragó.	18.967,43 €	669.211,28 €	688.178,71 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	17.582,28 €	558.653,71 €	576.235,99 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	14.208,50 €	450.833,55 €	465.042,04 €
Andratx: camí sa Rectoria.	29.050,84 €	1.865.428,54 €	1.894.479,38 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	16.748,16 €	714.099,11 €	730.847,26 €
Andratx: camí Morella.	21.136,78 €	400.973,70 €	422.110,48 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	14.387,27 €	223.321,82 €	237.709,09 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	33.738,16 €	942.518,64 €	976.256,80 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	29.604,87 €	1.012.280,53 €	1.041.885,39 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	24.728,34 €	493.319,16 €	518.047,50 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	3.860,26 €	96.263,02 €	100.123,28 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	2.501,14 €	587.319,63 €	589.820,77 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	14.321,07 €	546.782,32 €	561.103,39 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	1.741,29 €	150.138,19 €	151.879,47 €
TOTAL	242.576,37 €	8.711.143,20 €	8.953.719,57 €
5% premi d'afecció	12.128,82 €	0,00 €	12.128,82 €
TOTAL	254.705,19 €	8.711.143,20 €	8.965.848,38 €

Text vigent:

ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ, RÚSTIC I SECTORS URBANITZABLES PER EXPROPIACIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
RESUM D'EXPROPIACIONS I EXECUCIONS	7.061.346,13 €	12.197.212,19 €	19.258.558,33 €
5% premi d'afecció	353.067,31 €	0,00 €	353.067,31 €
TOTAL COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ	7.414.413,44 €	12.197.212,19 €	19.611.625,63 €

Text modificat proposat:

ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ, RÚSTIC I SECTORS URBANITZABLES PER EXPROPIACIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
RESUM D'EXPROPIACIONS I EXECUCIONS	7.068.769,21 €	12.204.335,03 €	19.273.104,23 €
5% premi d'afecció	353.438,46 €	0,00 €	353.438,46 €
TOTAL COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ	7.422.207,67 €	12.204.335,03 €	19.626.542,70 €

Text vigent:

RESUM	EXPROPIACIÓ	EXECUCIÓ	TOTAL (€)
1r quadrienni	4.416.456,39 €	4.267.220,51 €	8.683.676,91 €
2n quadrienni	2.997.957,05 €	7.929.991,68 €	10.927.948,73 €
TOTAL	7.414.413,44 €	12.197.212,19 €	19.611.625,63 €

Text modificat proposat:



RESUM	EXPROPIACIÓ	EXECUCIÓ	TOTAL (€)
1r quadrienni	4.450.024,42 €	5.049.196,05 €	9.499.220,46 €
2n quadrienni	2.972.183,25 €	7.155.138,98 €	10.127.322,23 €
TOTAL	7.422.207,67 €	12.204.335,03 €	19.626.542,70 €

05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

No obstant això, aquesta modificació de planejament no suposa increment de l'aprofitament de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessària la formulació o modificació de la memòria de sostenibilitat ni de viabilitat econòmica.

06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, d'acord amb la modificació del DL 3/2024, de 24 de maig, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

"1. Ordinària.

a). Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aquicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b). Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a. Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.



b. S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada.

a). Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

c) No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall que respectin estrictament els límits i les restriccions que estableix la normativa urbanística per a aquests instruments urbanístics, així com la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament. Tampoc s'hi inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en aquest darrer cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient."

En aquest cas, les modificacions de planejament no suposen un nou marc per a l'autorització de projectes pel que no haurien de sotmetre's al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada o ordinària.



La justificació de no subjecció ha de formar part d'un informe tècnic i ambiental que s'incorpora a aquest expedient.

07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Andratx, 15 de juliol de 2024



Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTE



NORMES URBANÍSTIQUES

Article 16. Final d'obra.

En l'informe dels tècnics municipals que s'exigeix en el moment de verificar les condicions per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització s'ha d'acreditar que en els habitatges situats en àrees de prevenció de risc d'incendis s'han adoptat les mesures preventives contra els incendis forestals que estableix la normativa vigent. Concretament: el Decret 125/2007, el DB-SI del Codi Tècnic de l'Edificació i la Norma 20 del PTIM, en relació amb les APR d'incendis o normativa que la modifiqui o substitueixi. En tot cas, el certificat final d'obres dels tècnics haurà d'acreditar que l'obra s'adequa a allò que s'estableix en l'informe preceptiu de l'administració competent en gestió d'incendis.

Article 37. Planta soterrani.

1. La planta soterrani és la situada en el nivell inferior a la de la planta baixa existent, projectada o possible, enterrada o semi enterrada en tot el seu perímetre. La diferència de cota entre el terreny natural i el paviment d'aquesta planta baixa no serà superior a l'assenyalada en l'article anterior. En tot cas, per a tenir la consideració de planta soterrani o semisoterrani la cara superior del forjat de sostre ha d'estar situada a una altura igual o inferior a 1,50 m de qualsevol punt del perímetre de la rasant del vial o, si és el cas, del terreny natural en contacte amb l'edificació.

L'altura lliure màxima de les plantes soterranis, mesurada entre el paviment d'aquesta planta i l'intradós del forjat de planta baixa, serà és de 2,50 m.

En cap cas en les plantes soterrani es permeten els usos residencials, excepte les dependències d'instal·lacions, bugaderia, piscina, gimnàs, un bany, sauna, celler i similars, sempre que estiguin al servei de l'ús principal.

Quan les normes permetin més d'una planta soterrani, aquesta segona planta només podrà destinar-se a aparcaments, instal·lacions o serveis propis de l'edificació o passadissos de comunicació entre diferents cossos dels edificis.

2. En els edificis unifamiliars l'accés de vehicles des de l'exterior als soterranis destinats a aparcament propi no podran tenir un ample superior a 4 m. L'ample màxim per a l'altre accés no podrà ser superior a 2,50 m.

En tots els casos el nombre d'accessos haurà de ser el mínim imprescindible per a l'ús a què es destinin.

En sòl rústic, la planta soterrani, per a ser considerada com a tal, no pot tenir accés de vehicles des de l'exterior.

3. Les plantes soterrani destinades a aparcament col·lectiu, públic o privat, podran tenir els accessos necessaris per a la funcionalitat requerida.

4. Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que pot haver-hi entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

Article 41. Elements sortints.

1. Són elements sortints aquells que sobresurten del pla de façana i que comprenen tant aquelles parts integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, com aquells altres elements



o instal·lacions adossades o unides de forma permanent a l'edificació tal com anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, tendals o para-sols.

2. S'exceptuen d'aquesta regulació aquells elements que no són pròpiament de l'edificació si no que formen part dels serveis públics tal com l'enllumenat públic, esteses i conduccions de serveis públics o senyals de trànsit.

3. Els elements sortints es regiran per les següents condicions:

a) Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'aquest, com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana, pot volar sobre el vial o l'espai lliure públic a una altura inferior a 2,50 m per sobre de la rasant de la vorera o de la via pública quan aquesta manqui de vorera. No obstant això, quan aquests elements estiguin situats a una altura inferior a 3 m, excepte en el cas que enfront de la vorera existeixi una plataforma d'ús temporal privatiu, s'hauran de separar, almenys, 20 cm del cant exterior de la vorada de la vorera o, en el cas de mancar de vorera, del límit del pas de vehicles.

b) Les persianes, les portes, les reixes i tota classe d'elements de tancament, s'han de disposar de tal manera que, en cap de les seves posicions, no incompleixin amb el que es disposa en l'apartat anterior. En planta baixa no es poden obrir cap a l'exterior.

c) Es prohibeix la instal·lació de qualsevol element sortint que sobresurti del pla vertical que es defineix pels cossos sortints permesos.

d) Les baixades d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les que procedeixen de terrasses i balcons, s'han de col·locar en l'interior de l'edifici o s'han d'encastar en la paret de la façana en el tram que correspon a la planta baixa, de manera que no ressaltin ni siguin visibles des de la via pública. Només poden veure's a partir de la primera planta i dels pisos superiors, excepte en les zones en què les façanes estiguin reculades respecte de l'alineació de vial.

e) Els mostradors i marquesines, siguin desmuntables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.

f) Els elements sortints han de separar-se de les mitgeres una distància igual o superior a la volada màxima que es permet sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a 1 m, excepte les cornises de vol inferior a 60 cm.

Article 52. Ubicació d'antenes i d'aparells de condicionament d'aire.

1. Els elements per condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctrics, de televisió, ràdio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic similar, s'han d'emplaçar obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la en el qual suposin el menor impacte visual per a l'entorn i on siguin menys visibles des dels espais públics. Per això, la coberta de l'edifici serà el lloc preferent per a la seva ubicació, excepte que es demostrï la seva impossibilitat física o tècnica. En aquest cas, excepte en els edificis catalogats, els elements de condicionament d'aire, calefacció o refrigeració es podran instal·lar als balcons sempre que aquests quedin integrats en l'edificació i visualment ocults des de qualsevol espai públic mitjançant algun element sobreposat.

En cap cas aquests elements, així com les antenes en general, podran instal·lar-se en les façanes dels edificis que donin a espai públic, encara que s'integrin visualment en el pla de façana.

No obstant això, en els locals en planta baixa, on no sigui possible la seva instal·lació en coberta, es podran situar els elements d'aire condicionat sense sobresortir del pla de façana i a una altura no inferior a 2,50 m des de la rasant del vial, sempre que no resultin directament visibles des de l'espai públic. En els locals existents en planta baixa anteriors a aquestes NS, on no sigui possible complir amb les anteriors condicions, els elements de condicionament d'aire podran sobresortir del pla de



façana un màxim de 0,50 m, per sobre dels 2,50 m d'altura des de la rasant del vial, sempre que també quedin visualment ocults mitjançant algun element sobreposat.

2. Els desguassos dels elements per a les màquines de condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, s'han de conduir a l'interior de l'edifici o, si és el cas, connectar-se a alguna baixant existent d'aigües pluvials o executar una per a aquest fi.

Article 74. Usos del sector secundari.

1. Indústria: correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior, però no per a la seva venda directa al públic. També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns. Queden exclosos els tallers que es consideren ús comercial en la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears.

D'acord amb les seves característiques, s'estableixen les categories següents:

a) Primera categoria: comprèn aquelles activitats desenvolupades per persones físiques o jurídiques que utilitzin màquines o aparells que per les seves característiques no siguin molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

Han de complir, a més, els requisits d'estar situades en planta baixa, associada o no a la planta soterrani.

La superfície útil màxima en planta baixa destinada a l'activitat serà de 300 m² i la potència mecànica màxima serà 20 CV.

La limitació de superfície no és aplicable en el cas de locals, recintes o instal·lacions ja existents on es dugui a terme l'activitat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

b) Segona categoria: comprèn les indústries en general. S'haurà de complir, en tots els casos, amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per a l'emissió de sorolls i vibracions, així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims.

2. Magatzem: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies. S'inclou dins d'aquest ús els magatzems destinats al comerç a l'engròs, que té com a destinatari altres comerciants, industrials, empreses, entitats i institucions que no siguin consumidors finals.

Article 163. Andratx. Zona AN·E – Equipaments.

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 600 m²
- b) Façana mínima: 10 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 70%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 2,10 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,40 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima (*): 10,50 m., excepte la torre del Castell de Son Mas
- g) Altura total màxima (*): 13,50 m., excepte la torre del Castell de Son Mas
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2



j) Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: sí

k) Reculades:

A vial i a ELP: --

A paret mitgera: --

l) Àrea enjardinada mínima: 20%

(*). En els edificis destinats a equipament públic s'admetran, justificadament i en funció de l'ús o activitat a desenvolupar, majors altures a les assenyalades.

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa en la següent taula:

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos de 150 m2 com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religiós	Admès	Només a la subzona AN·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona AN·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona AN·E·D
	Assistència social	Admès	Només a la subzona AN·E·AS
	Administratiu-Institucional	Admès	Només a la subzona AN·E·AI
	Esportiu	Admès	Només a la subzona AN·E·E
	Seguretat	Admès	Només a la subzona AN·E·Se
	Sanitari	Admès	Només a la subzona AN·E·Sa
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només a la subzona AN·E·RE
	Funerari	Admès	Només a la subzona AN·E·C
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 205. Port d'Andratx. Zona PA-IS1 – Petites Infraestructures.

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: --

b) Façana mínima: --

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 100%



- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1 m²/m²
e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m²/m²
f) Altura reguladora màxima: 4 m
g) Altura total màxima: 6 m
h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
i) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
j) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	Excepte les ja existents.
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Admès	Només les ja existents.
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

