

MODIFICACIÓ 1 NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT 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



RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

L'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, estableix que en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

- a. Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.
- b. Si escau, els àmbits en què es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de l'esmentada suspensió.

D'altre banda, l'article 39 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme dels Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), estableix que la memòria del planejament haurà d'incloure un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els tèrmit següents:

“L'anàlisi de la previsió d'alteració de l'aprofitament per canvi de l'ús global o de l'edificabilitat bruta aplicat a determinats àmbits situats a qualsevol classe de sòl, en relació amb l'aprofitament atribuït pel planejament anterior.”

A més, s'haurà de justificar en els memòries de viabilitat econòmica, és localitzarà en els plànols d'ordenació i és determinarà el seu abast i, si escau, els àmbits en què es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

En la seva conseqüència aquesta modificació dels NS de planejament altera l'ordenació vigent en els següents suposats:

01. ABAST I ÀMBIT DE LES ALTERACIONS DE L'ORDENACIÓ VIGENT

1.1. 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

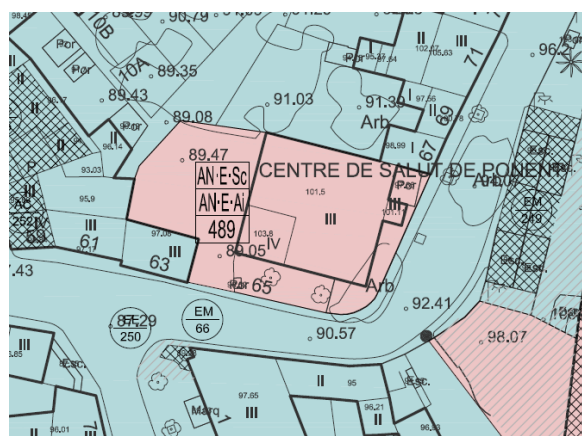
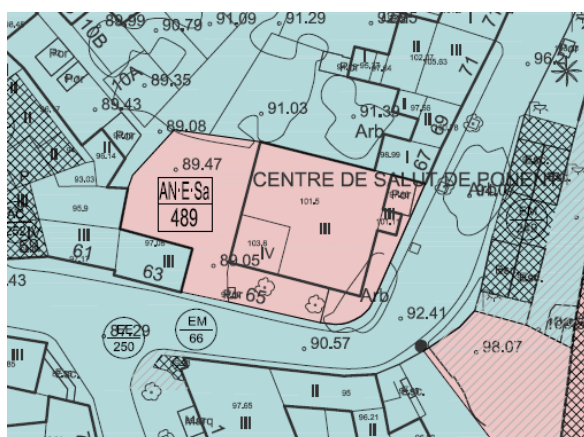
Aquest article regula, entre altres paràmetres, l'altura màxima i total dels equipaments, amb l'única excepció del Castell de son Mas. No obstant això, l'altura definida és insuficient per a determinats equipaments públics, com, per exemple, l'esportiu. Amb la finalitat de poder assumir aquests usos 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.

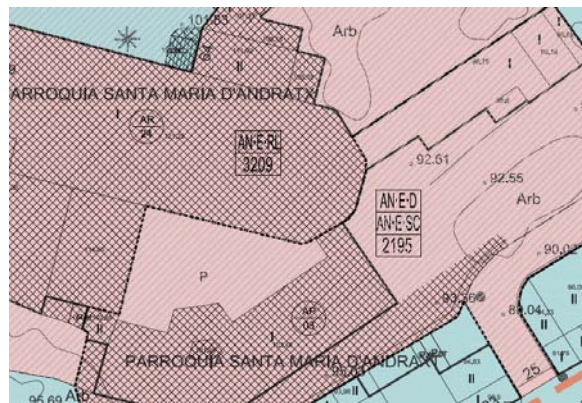
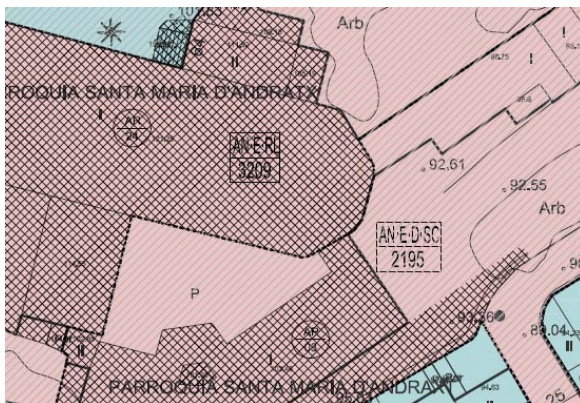
1.2. Modificacions que afecten als plànols.

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.

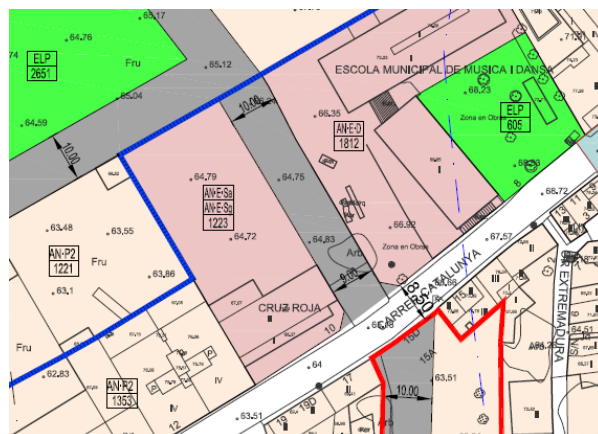
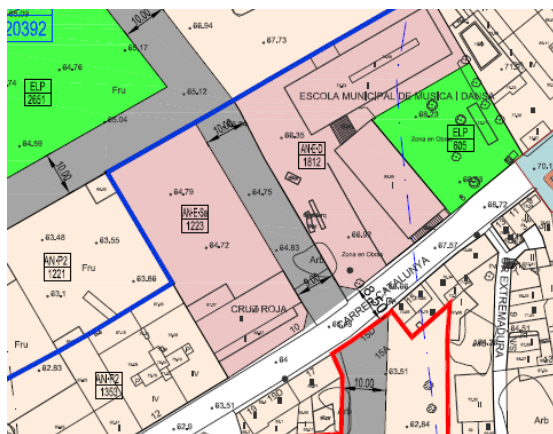


Per a més claredat l'equipament situat al carrer Antoni Mulet, al costat de la parròquia Santa Maria d'Andratx, AN·E·D·Sc es denomina AN·E·D i AN·E·Sc (afecta als plànols: O·AN·1·00 i O-AN-1-02).

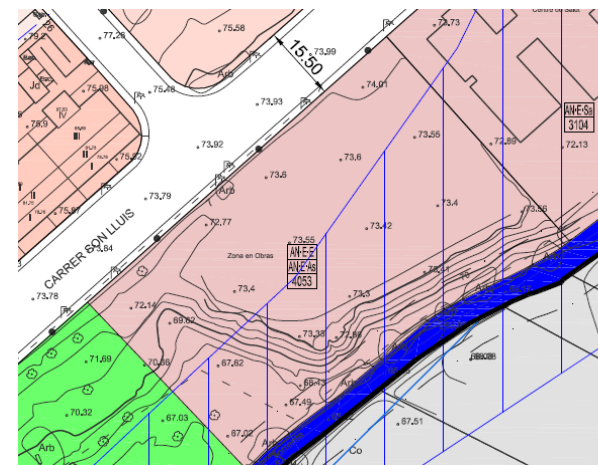




Es modifiquen els plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-03 amb la finalitat de qualificar l'equipament sanitari assistencial (AN·E·Sa) del carrer Catalunya amb l'ús compartit d'equipament seguretat (AN·E·Sg), segons es defineix en l'art. 76 de les normes.

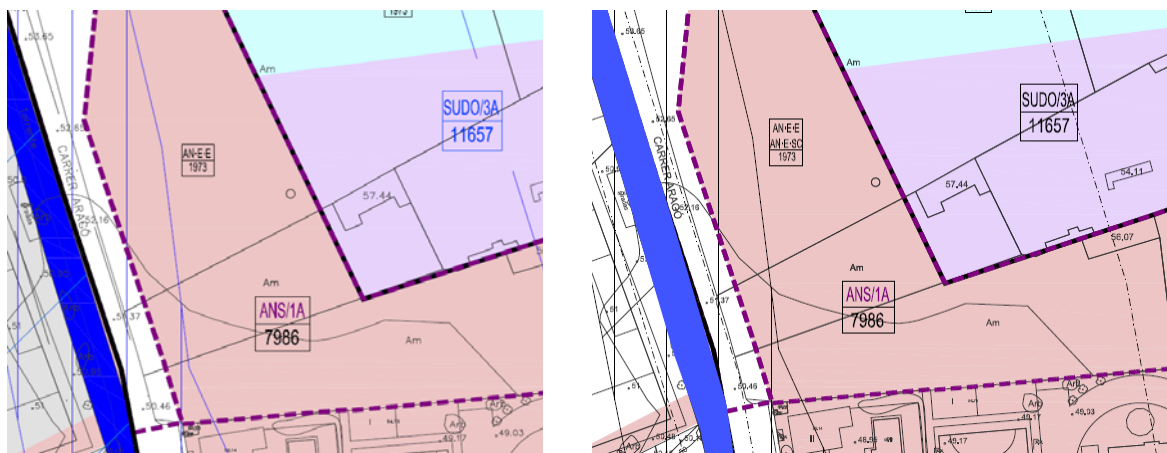


Es modifiquen els plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-04 amb la finalitat de qualificar com a equipament esportiu (AN·E·E) i equipament assistencial (AN·E·Sa) com a usos compartits en comptes d'equipament esportiu (AN·E·E), com a ús exclusiu, per a poder ampliar el centre de salut del carrer Son Lluís amb una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

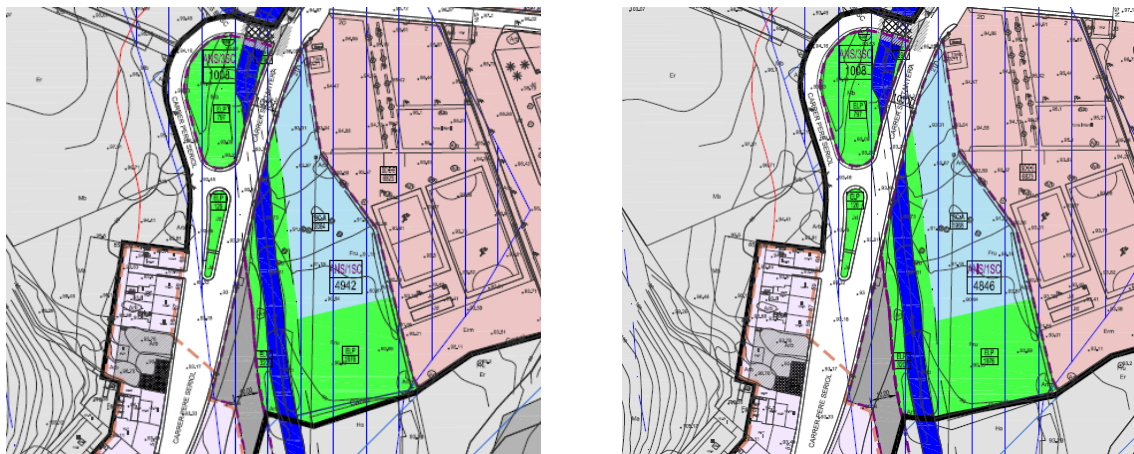


Es modifiquen els plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-05 amb la finalitat d'afegir com a ús compartit a la qualificació d'equipament públic esportiu (AN·E·E), també la qualificació d'equipament sociocultural (AN·E·SC), en estar al costat del col·legi públic d'Es Vinyet.

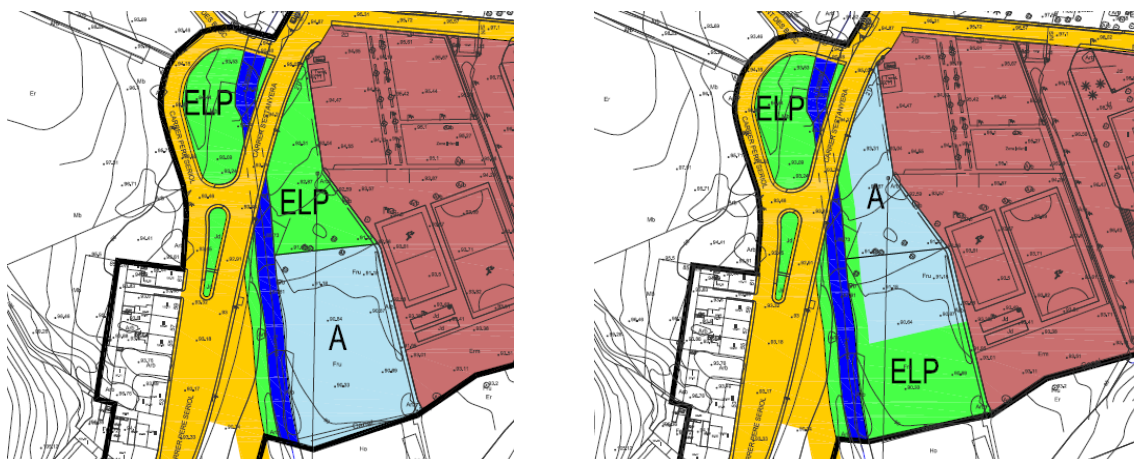




Es modifiquen els plànols O-SC-1-00 i O-SC-1-02 per a ajustar l'àmbit de l'ANS/1SC, així mateix es modifica el pla O-SC-2-00 per a corregir un error en l'ordenació d'aquesta ANS.



Ordenació de l'ANS/1SC en els plànols O-SC-1-00 i O-SC-1-02 vigents i en la modificació.



Correcció de l'error material en l'ordenació de l'ANS/1SC en el plànol O-SC-2-00

1.3. Modificacions que afecten l'Estudi econòmic i financer i programa d'actuació.

- La programació de l'ANS/3.A se passa del 2n al 1r quadrienni ja que aquesta actuació aïllada comporta l'expropiació de l'ampliació del carrer Aragó que dona accés a l'ANS/1.A, que està programada per al 1r quadrienni i que afecta les mateixes finques. Per tant, es modifica la programació de l'ANS/3.A, que es passa al 1r quadrienni.



- En la fitxa de l'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 de l'espai lliure públic. A més, de l'àmbit d'expropiació es dedueix la superfície del domini públic hidràulic.
- Finalment l'ANS/1SC es programa per al 1r quadrienni en adquirir l'ajuntament la major part de la superfície d'aquesta.

02. DURADA I ÀMBITS EN ELS QUALS SE SUSPÈN L'ORDENACIÓ

D'acord amb l'article 51 de la referida Llei 12/2017, de 29 de desembre, i l'article 89 del RLUIBM, amb l'aprovació inicial quedarà suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de manera automàtica un altre any més, fins a un total de quatre anys. Això, sense perjudici que puguin concedir-se les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

Andratx, 15 de juliol de 2024



Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTE

