

# **MODIFICACIÓN 1A NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX**

## **RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN DEL APARTADO 4.2 DE LA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA, DE LOS  
ARTÍCULOS 16, 37, 41, 52, 74, 163, 205 Y  
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LAS  
NORMAS Y DE LOS PLANOS: O-AN-1-00, O-  
AN-1-02, O-AN-1-03, O-AN-1-04 Y O-AN-1-05**



**AJUNTAMENT D'ANDRATX**



## RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los puntos siguientes:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Por otra parte, el artículo 39 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), establece que la memoria del planeamiento tendrá que incluir un resumen ejecutivo que delimite los ámbitos en los cuales la ordenación estructural proyectada altera la vigente en los términos siguientes:

*“El análisis de la previsión de alteración del aprovechamiento por cambio del uso global o de la edificabilidad bruta aplicado a determinados ámbitos situados a cualquier clase de suelo, en relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior.”*

Además, se tendrá que justificar en las memorias de viabilidad económica, se localizará en los planos de ordenación y se determinará su alcance y, si procede, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.

En su consecuencia esta modificación de las NN.SS. de planeamiento altera la ordenación vigente en los siguientes supuestos:

### 01. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

#### 1.1. Modificaciones que afectan a las normas.

##### Modificación del artículo 16

Este artículo regula el otorgamiento del certificado final de obras municipal o licencia de primera ocupación, exigiendo el cumplimiento de medidas preventivas en las viviendas interiores o contiguas a terrenos forestales. En este sentido, este artículo establece también para emitir este certificado o licencia el obligado cumplimiento de la siguiente normativa:

1. Norma 20 del PTIM que en segundo párrafo del apartado 3 establece lo siguiente:

“En las Áreas de Prevención de Riesgos de incendio, sin perjuicio de aquello regulado anteriormente, cuando se destinen a usos o actividades que supongan vivienda, se deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como también actuaciones a la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.”

2. El Decreto 29/2009, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y que regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el



riesgo de incendio forestal (BOIB n. 153, de 11.10.07), y que en el artículo 11 establece que los ayuntamientos y otras administraciones públicas, de acuerdo con el CTE, requerirán que, en las zonas edificadas limítrofes o interiores a terreno forestal, se cumplan las siguientes condiciones:

- Que exista una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
- Que la zona edificada o urbanizada disponga preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.
- En las zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las mencionadas zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

3. Finalmente, el CTE que en el DB-SI establece las medidas para evitar la propagación interior y exterior del fuego, así como las condiciones de evacuación, detección, resistencia, etc., de las edificaciones.

A los efectos de concretar este artículo que, según la redacción, parece afectar a las parcelas afectadas por APR y también a las que no están afectadas, se propone modificar la redacción de este artículo.

#### Modificación del artículo 37

El artículo 37 regula la altura libre máxima de la planta sótano. Esta altura se fija en 2,50 m, aunque no se define entre qué elementos de la edificación se computa por lo que se añade que la misma se entenderá comprendida entre el solado de dicha planta y el intradós del forjado del suelo de la planta baja. También en este apartado se aclara que la condición de la planta sótano o semisótano deberá cumplirse en todo su perímetro y que entre la cara superior del forjado y la rasante del vial o, en su caso, el terreno natural no se superará la altura de 1,50 m.

Por otra parte, este artículo también define los usos permitidos en esa planta. A dicha lista de usos admitidos se le añade el uso de bodega.

#### Modificación del artículo 41

Se regula en este artículo la altura y el vuelo sobre el espacio público viario de los elementos salientes adosados a las fachadas en la tipología de edificación a alineación a vial, como, por ejemplo, los toldos y marquesinas. Estos elementos deben situarse a una altura de 3 m y de 3,50 m cuando no existan aceras, aunque, dadas las características del núcleo urbano, estas alturas resultan excesivas por lo que se propone su reducción y se añade que, en el caso de existir aceras, se separe del bordillo una distancia igual o superior a 20 cm que es la distancia fijada para los cuerpos salientes en el artículo 40.

#### Modificación del artículo 52

Este artículo regula la ubicación de antenas y aparatos de aire acondicionado, estableciendo, entre otras condiciones, que "no pueden ser visibles desde la vía pública, ni pueden ocupar el espacio de las terrazas y balcones exteriores". No obstante, dado que existen actualmente sistemas e instalaciones que ocultan este tipo de maquinaria y que ofrecen resultados estéticos adecuados, así como que, en muchas ocasiones, no



existe alternativa a la colocación de la maquinaria en el espacio de la terraza, se propone adaptar la redacción de la norma de tal forma que se permita esta instalación en terrazas, cuando no exista otra alternativa y ésta se oculte de la vista con alguna instalación que no desmerezca la estética general de la edificación. Esta modificación no será de aplicación en los edificios catalogados.

#### Modificación del artículo 74

En este artículo se define el uso de industria y se establecen dos categorías: una para pequeñas industrias y otra para las industrias en general. En el primer caso, además, de la situación y la superficie útil máxima, se limita a “aquellas actividades de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motor de baja potencia, compatibles con la vivienda, que por sus características no puedan ser ni molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario”. Esta limitación no permite la implantación de pequeñas industrias que no sean individuales o familiares y también deja inadecuadas muchas industrias existentes, permitiendo sólo aquellas de carácter artesanal. La modificación tiene por objeto, manteniendo este tipo de industrias artesanales, permitir aquellas otras de pequeño tamaño y titularidad o gestión mediante personas físicas o jurídicas.

#### Modificación del artículo 163

Este artículo regula, entre otros parámetros, la altura máxima y total de los equipamientos, con la única excepción del Castillo de son Mas. No obstante, la altura definida es insuficiente para determinados equipamientos públicos, como, por ejemplo, el deportivo. Con la finalidad de poder asumir estos usos se modifica este artículo.

#### Modificación del artículo 205

Este artículo regula las pequeñas infraestructuras en el Puerto de Andratx y entre ellas se encuentra el sistema general de telecomunicaciones SG-IS2 (estación de telefonía y telecomunicaciones) que está situada junto al sistema general del radiofaro para la navegación aérea (SG-IS1). La ficha de este sistema general remite los usos a la calificación PA-IS1 del artículo 205 que tiene el uso de comunicaciones y telecomunicaciones prohibido, por lo que, para corregir este error, la modificación consiste en añadir: excepto las ya existentes.

#### Adaptación legislativa de la Disposición transitoria primera.

El apartado 2 de la referida Disposición transitoria primera se refiere al Decreto 40/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de inundaciones, aunque dicho Decreto ha sido derogado por el Decreto 1/2022 de 3 de enero por el cual se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo de Inundaciones, por lo que, a los efectos de dar cumplimiento al informe de 5 de mayo de 2025 de la *Direcció General d'Emergències i Interior*, se adapta dicha disposición a la legislación sobrevenida.

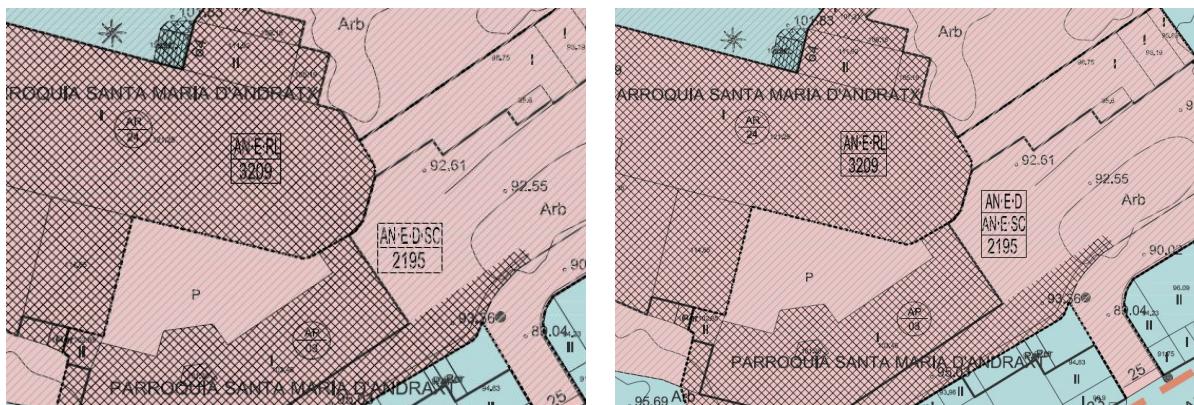
### **1.2. Modificaciones que afectan a los planos.**

Se modifican los planos O-AN-1-00 y O-AN-1-02 con la finalidad de calificar el antiguo centro de salud de Ponent, en la zona de Es Pantaleu, como equipamiento socio cultural (AN·E·Sc) y equipamiento administrativo institucional (AN·E·Ai), como usos compartidos, en vez de equipamiento sanitario asistencia (AN·E·Sa), como uso exclusivo, al haber desaparecido este uso del actual edificio.

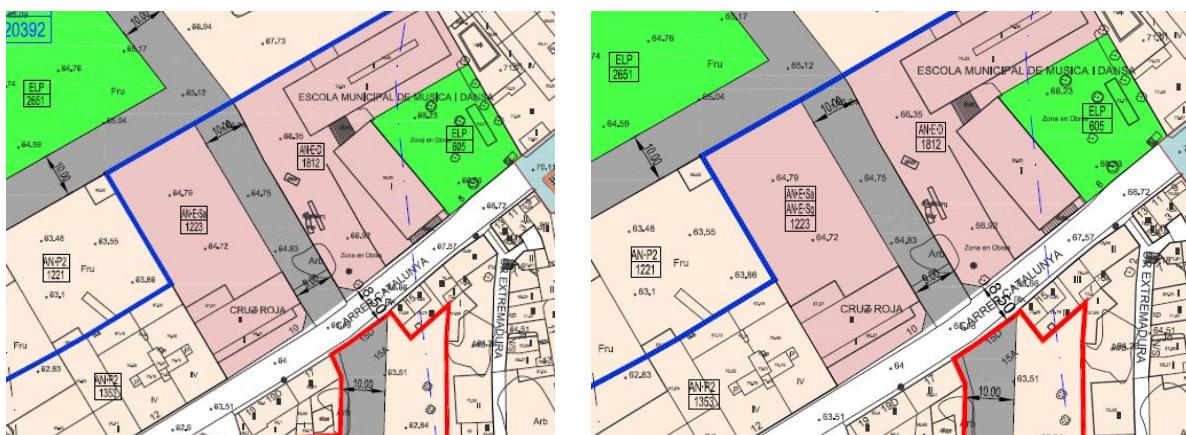




Para más claridad el equipamiento sito en la calle Antoni Mulet, junto a la parroquia Santa María de Andratx, AN·E·D·Sc se denomina AN·E·D y AN·E·Sc (afecta a los planos: O·AN·1·00 y O·AN·1·02).



Se modifican los planos O·AN·1·00 y O·AN·1·03 con la finalidad de calificar el equipamiento sanitario asistencial (AN·E·Sa) de la calle Cataluña con el uso compartido de equipamiento seguridad (AN·E·Sg), según se define en el art. 76 de las normas.

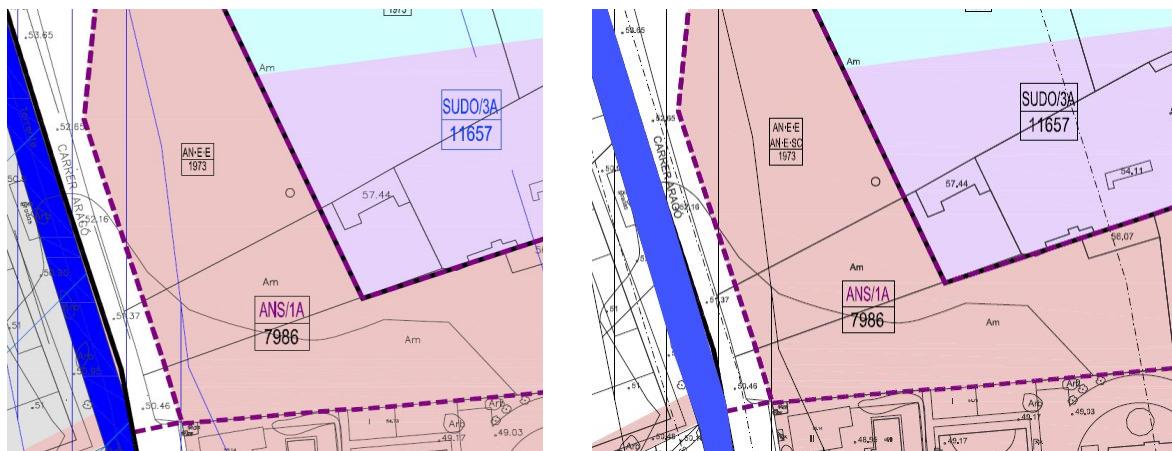


Se modifican los planos O·AN·1·00 y O·AN·1·04 con la finalidad de calificar como equipamiento deportivo (AN·E·E) y equipamiento asistencial (AN·E·Sa) como usos compartidos en vez de equipamiento deportivo (AN·E·E), como uso exclusivo, para poder ampliar el centro de salud de la calle Son Lluís con una residencia de tercera edad.





Se modifican los planos O-AN-1-00 y O-AN-1-05 con la finalidad de añadir como uso compartido a la calificación de equipamiento público deportivo (AN·E·E), también la calificación de equipamiento socio-cultural (AN·E·SC), al estar junto al colegio público de Es Vinyet.



### 1.3. Modificaciones que afectan a la memoria.

De acuerdo con el apartado 4.2 de la memoria justificativa de la cumplimentación de prescripciones al Acuerdo de 26 de enero de 2024 de la Comisión insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca, en el suelo urbano del núcleo de Andratx se han definido los siguientes equipamientos existentes y previstos:

#### ANDRATX

EQUIPAMENT SANITARI	AN·E·Sa	5.306,00
EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	AN·E·SC	1.144,00
EQUIPAMENT DOCENT	AN·E·D	36.555,00
EQUIPAMENT DOCENT	AN·E·SC·D	2.195,00
EQUIPAMENT RELIGIOS	AN·E·RL	3.209,00
EQUIPAMENT RECREATIU·ESPECTACLES	AN·E·RE	1.515,00
EQUIPAMENT ESPORTIU	AN·E·E	27.339,00
EQUIPAMENT SEGURETAT	AN·E·Se	3.119,00
EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL	AN·E·AI	9.505,00
<b>TOTAL</b>		<b>89.887,00</b>

Como consecuencia de esta modificación el anterior cuadro de equipamientos queda definido de la siguiente forma:



**ANDRATX**

EQUIPAMENT SANITARI	AN·E·Sa	4.817,00
EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	AN·E·SC	1.144,00
EQUIPAMENT DOCENT	AN·E·D	36.555,00
EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL I DOCENT	AN·E·SC·D	2.195,00
EQUIPAMENT RELIGIOS	AN·E·RL	3.209,00
EQUIPAMENT RECREATIU-ESPECTACLES	AN·E·RE	1.515,00
EQUIPAMENT ESPORTIU	AN·E·E	21.313,00
EQUIPAMENT ESPORTIU I ASSITENCIAL	AN·E·E·As	4.053,00
EQUIPAMENT ESPORTIU I SOCIO-CULTURAL	AN·E·E·SC	1.973,00
EQUIPAMENT SEGURETAT	AN·E·Sg	1.896,00
EQUIPAMENT SEGURETAT I ASSISTENCIAL	AN·E·Sg·As	1.223,00
EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL	AN·E·AI	9.505,00
EQUIPAMENT ADM. INST. I SOCIO-CULTURAL	AN·E·AI·SC	489,00
<b>TOTAL</b>		<b>89.887,00</b>

**02. DURACIÓN Y ÁMBITOS EN LOS CUALES SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN**

De acuerdo con el artículo 51 de la referida Ley 12/2017, de 29 de diciembre, y el artículo 89 del RLUIBM, con la aprobación inicial quedará suspendido por el plazo de dos años, prorrogable un año más si se ha repetido el trámite de información pública, el otorgamiento de licencias en el ámbito de aquello que se ha alterado y, con la aprobación provisional, de forma automática otro año más, hasta un total de cuatro años. Esto, sin perjuicio que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten también las determinaciones del nuevo planeamiento.

Andratx, firmado en la fecha de la firma electrónica.

