

# **MODIFICACIÓN 2 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX**

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

**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 28, 32, 43,  
46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 Y 224 DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS Y DE LOS PLANOS:  
O-AN-1-00, O-AN-1-02 Y O-AN-1-04**



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 28

Este artículo regula la aplicación de los índices máximos de uso residencial y turístico, aunque no diferencia según sea la tipología plurifamiliar o unifamiliar. Ello repercute en la definición del redondeo respecto de la vivienda unifamiliar por lo que se propone una definición diferenciada para el caso de este tipo de viviendas respecto de las plurifamiliares.

##### Modificación del artículo 32

El artículo 32 regula las condiciones del suelo libre de edificación y de la superficie ajardinada mínima. No obstante, en caso de solares en pendiente se ha podido comprobar que la altura permitida para los rellenos con la finalidad de dotar de plazas de aparcamiento es insuficiente, por lo que se propone corregir esta definición.

##### Modificación del artículo 43

En este artículo se definen y regulan las pérgolas, aunque, a efectos de su altura, no se diferencia entre las pérgolas aisladas, las situadas en cubiertas o las integradas en la



edificación, estableciéndose de forma genérica que su altura total no puede superar la altura máxima de la planta baja. La modificación propone definir su altura de forma diferenciada según donde se encuentren situadas.

#### Modificación del artículo 46

Se regula la dotación de lavadero y tendedero de tal forma que actualmente hay que disponer de un espacio de 3 m<sup>2</sup> de superficie útil como lavadero y de un espacio para tender dotado de 6 ml de hilo. La modificación pretende actualizar la redacción de este artículo a la situación actual de las viviendas que permiten integrar el lavadero y el tendero en una estancia que, en su caso, también puede formar parte de la cocina.

#### Modificación del artículo 177

En relación con el tipo de ordenación de la zona unifamiliar 3 (SA·U3) de s'Arracó y en cuanto al retranqueo de la edificación, se determina que ésta se deberá adosar a una medianera o alinearse con la calle siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones. La aplicación práctica de esta norma ha resultado confusa dado que, en ocasiones, la edificación colindante es un garaje o el porche de la vivienda, lo que condiciona la ordenación. Por lo tanto, se propone suprimir esta condición en cuanto al retranqueo a vial y que la ordenación se regule mediante el retranqueo previsto en la norma, es decir sin retranqueo o, en caso de retranqueo, que éste sea de 2 m. En cuanto a linderos y fondo se añade que éste será de 0 o 2 m según la situación de las edificaciones colindantes que estén legalmente implantadas.

#### Modificación del artículo 197

Al igual que en el caso anterior la zona unifamiliar 3 del Puerto de Andratx (PA·U3) establece la misma condición, es decir: las edificaciones tendrán que adosarse a una medianera o alinearse con la calle, siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones. Por las mismas razones se propone su supresión en cuanto al retranqueo a vial y que la ordenación se regule mediante el retranqueo previsto en la norma, es decir sin retranqueo o, en caso de retranqueo que éste sea de 2 m. En cuanto a linderos y fondo se añade que éste será de 0 o 2 m según la situación de las edificaciones colindantes que estén legalmente implantadas.

#### Modificación del artículo 217

Este artículo regula las condiciones de edificación y usos de la zona turística de Camp de Mar (CM·T) y tiene como usos compatibles los de equipamiento sociocultural, administrativo institucional, deportivo y recreativo. No obstante, dado que el único centro médico de Camp de Mar está en los locales anexos a un establecimiento turístico y, por lo tanto, dentro de una parcela turística, se propone ampliar el uso de equipamiento compatible también al asistencia y sanitario.

#### Modificación del artículo 218

La ficha de usos de la zona comercial (CM·C) de Camp de Mar no permite actualmente destinarla a equipamientos públicos, excepto el sanitario, con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>, y el recreativo, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. No obstante, esta calificación regula sólo una parcela de titularidad municipal de 7.030 m<sup>2</sup> de superficie, situada en la Av de sa Platja. La modificación propone ampliar los usos detallados de equipamiento, también al uso deportivo con una limitación de superficie respecto al uso



principal.

### Modificación del artículo 219

Al igual que en artículo anterior la ficha de usos de la zona dotacional (CM·D) de Camp de Mar sólo permite, como usos compatibles con el de equipamientos, el sociocultural, asistencial y recreativo. Esta calificación regula sólo una parcela de titularidad municipal de 7.830 m2 de superficie, situada en la calle Domen. La modificación propone ampliar los usos detallados de equipamiento, también a los usos docente y deportivo.

### Modificación del artículo 220

Al igual que ocurre en los casos anteriores la ficha de usos de la zona de equipamientos regula los usos para las subzonas de equipamiento religioso, sociocultural, docente y deportivo. No obstante, estos usos para la parcela municipal de equipamiento docente (CM·E·D), situada entre las calles Dolmen y Naveta, de 14.981 m2 de superficie, sólo permite el uso docente. La modificación propone ampliar para esta parcela los usos detallados de equipamiento, también al uso deportivo.

### Modificación del artículo 224

También en este caso se trata de ampliar los usos detallados del uso de equipamiento de una parcela de titularidad municipal que se encuentra en Camp de mar, junto a la anterior, y que está calificada como zona de aparcamientos (CM·A), de 12.964 m2 de superficie. La modificación propone ampliar para esta parcela los usos permitidos, que actualmente son los de infraestructuras (aparcamientos) y espacios libres privados y públicos, también al uso de equipamiento deportivo con una limitación de superficie respecto al uso principal.

## 1.2. Modificaciones que afectan a los planos.

Se modifican los planos O-AN-1-00, O-AN-1-02 y O-AN-1-04 con la finalidad de calificar equipamientos públicos existentes.

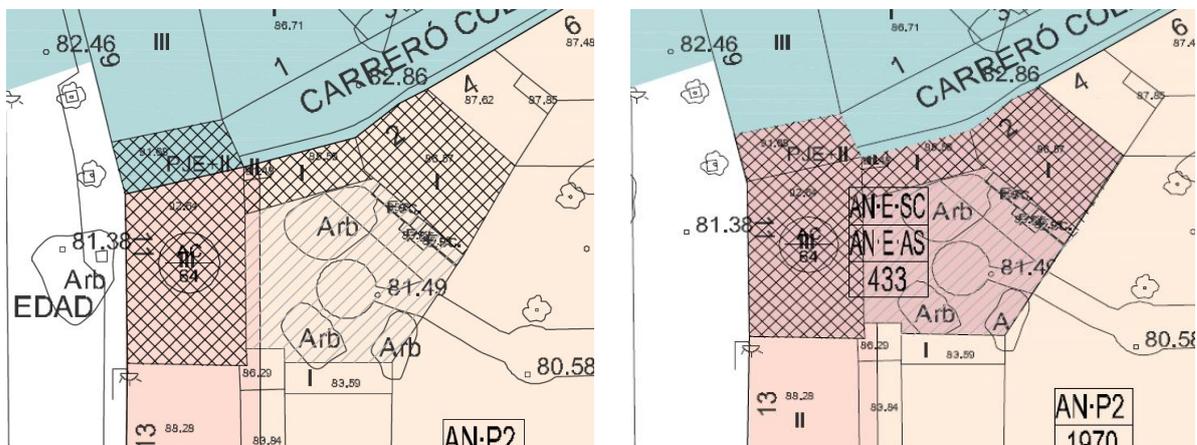


*Plano O-AN-1-02 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación.*





Plano O-AN-1-04 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación



Plano O-AN-1-04 de las NN.SS. vigentes y propuesta de modificación

## 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.

