

**MODIFICACIÓ 4  
NORMES SUBSIDIÀRIES DE  
PLANEJAMENT D'ANDRATX**

**RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT  
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

**MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 23, 149, 154,  
170, 201, 216, 220, 273, 274, 275, 276, 279 i 280  
DE LES NORMES URBANÍSTIQUES I DELS  
PLÀNOLS: O-CM-1-00 I O-CM-1-03**



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 tèmits 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 23

En aquest article es defineix els paràmetres de parcel·lació en sòl urbà, encara que també l'exonera de parcel·la mínima a l'efecte d'edificació per a aquelles parcel·les escripturades en document públic o que ja comptessin amb un acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007, data de publicació en el BOIB de les Normes Subsidiàries anteriors. No obstant això, la clàusula d'exoneració no precisa que també és aplicable a aquelles agrupacions de parcel·les posteriors a aquesta data que no compleixen amb la superfície mínima de parcel·la en origen i que la parcel·la resultant tampoc compleix. Aquesta circumstància també és causa d'exoneració a efectes edificatoris, malgrat estar la parcel·la escripturada amb posterioritat a aquesta data, perquè millora la superfície de la parcel·la resultant, permet que s'edifiqui el sòl urbà i no suposa un increment d'edificabilitat ni de densitat residencial.

##### Modificació de l'article 149

Es tracta d'un article que regula la dimensió i ubicació dels aparcaments privats. L'apartat 2 obliga als aparcaments privats situats en l'exterior de les parcel·les a protegir-se



mitjançant una coberta de construcció lleugera de vegetació viva o seca d'altura màxima 2,70. Donada la casuística de les edificacions resulta a vegades no necessària aquesta protecció obligatòria pel que es proposa que la mateixa sigui voluntària.

#### Modificació de l'article 154

Aquest article regula els paràmetres aplicables en la zona unifamiliar 2 del nucli d'Andratx i a diferència de la resta de zones de sòl urbà es fixa un índex d'intensitat d'ús residencial d'1 habitatge per parcel·la, en comptes d'1 habitatge per superfície mínima de parcel·la pel que es proposa, a l'efecte d'unificar criteris, la seva correcció a 1/500, sent 500 m<sup>2</sup> la superfície mínima de parcel·la. D'aquesta manera totes les zonificacions tenen un índex d'ús residencial numèric.

#### Modificació de l'article 170

Aquest article regula els paràmetres aplicables en la zona unifamiliar 2 del nucli de sa Coma i a diferència de la resta de zones de sòl urbà es fixa una façana mínima de 20 m per a una superfície mínima de parcel·la de 500 m<sup>2</sup>, sent, en la resta de les situacions, la façana mínima per a aquesta superfície la de 15 m, per la qual cosa, per a unificar criteris, es proposa la seva correcció a 15 m.

#### Modificació de l'article 201

Es regulen en aquest article els paràmetres de parcel·lació, edificació i ús de la zona plurifamiliar 4 del Port d'Andratx. Aquesta zona està compresa dins de la delimitació de nucli antic i conformada per edificacions entre mitgeres d'usos mixtos, generalment amb comerços en planta baixa i habitatges en plantes pis. No obstant això, l'ús d'equipament esportiu està prohibit i aquest ús, segons la definició de l'article 76.5, comprèn també la instal·lació de gimnasos, per la qual cosa no es permet aquest tipus d'instal·lacions quan es tracta d'una activitat existent i complementària del residencial i turístic. Per tant, es proposa la incorporació de l'ús esportiu (només gimnasos en plantes baixes i soterrani associades a la planta baixa) com a ús permès.

#### Modificació de l'article 216

En aquest article es regulen els paràmetres de parcel·lació i edificació en el plurifamiliar 4 de Camp de Mar. Atès que l'ajuntament, a l'empara de la Disposició addicional vintena de la LUIB, ha cedit a l'IBAVI la parcel·la de referència cadastral 0574701DD5707S0001PQ (en el planejament vigent: CM·P4) i part de la parcel·la de referència cadastral 0871211DD5707S0001FQ (en el planejament vigent: CM·E·E), per a la construcció d'habitatge de protecció pública es qualifiquen aquestes com: CM·P4 (HPP), és a dir: plurifamiliar 4 (habitatge de protecció pública).

#### Modificació de l'article 220

Es tracta d'un article que regula els equipaments a Camp de Mar i, entre aquests, l'esportiu (CM·E·E) que, igual que ocorre amb la parcel·la de la zona residencial CM·P4, passa a tenir com a compatible l'ús d'habitatge de protecció pública pel que regula aquest ús d'acord amb la referida Disposició addicional vintena de la LUIB. No obstant això, d'acord amb aquesta disposició i a l'efecte de que mantingui l'edificabilitat de la zona d'equipaments que és superior a la residencial, la parcel·la es qualifica com a CM·E·E·HPP.



### Modificació de l'article 273

Aquest article fixa els paràmetres de parcel·lació, edificació i usos de la zona AANP i finalment en l'apartat 3 remet a les condicions previstes en l'article 114 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, que regula l'exoneració de condicions urbanístiques per l'administració agrària competent. Per tant, els paràmetres queden només vigents per a aquelles parcel·les que no s'acullin a la legislació agrària. D'altra banda, l'article 114 d'aquesta Llei no exonera de superfície mínima de parcel·la ja que l'apartat 3 només es referís a superfície edificable, ocupació, altura, volum i característiques tipològiques i constructives, a més de condicions d'ubicació i reculades. Aquesta situació du com a conseqüència que usos autoritzats per l'administració agrària que comportin construcció no es poden materialitzar pel no complir la superfície de parcel·la mínima. Per tant, atès que la denominació de "Parcel·la mínima edificable" hauria de referir-se a "Parcel·la mínima a l'efecte de segregació", es proposa corregir aquest error, així com la del diàmetre mínim del cercle inscriptible que no pot ser a l'efecte d'edificació sinó a l'efecte de segregació.

### Modificació de l'article 274

Es tracta de corregir el mateix error que es descriu en la modificació de l'article 273 és a dir, substituir "Parcel·la mínima edificable" per "Parcel·la mínima a l'efecte de segregació" i "Diàmetre del círculo inscriptible" per Diàmetre mínim del cercle inscriptible a l'efecte de segregació" de la zona ANEI.

Així també en aquest article es corregeix un error en la versió en castellà de les normes afegint en el quadre d'usos de l'apartat 2 de la zona ANEI la paraula "prohibit" a l'ús de "Habitatge en edifici unifamiliar aïllat."

### Modificació de l'article 275

Es tracta de corregir el mateix error que es descriu en la modificació en els articles anteriors 273 i 274 és a dir, substituir "Parcel·la mínima edificable" per "Parcel·la mínima a l'efecte de segregació" i "Diàmetre del círculo inscriptible" per Diàmetre mínim del cercle inscriptible a l'efecte de segregació" de la zona ARIP-B.

### Modificació de l'article 276

Es tracta de corregir un error descrit en els articles anteriors per a la zona ARIP-C i quant a la zona ARIP, corregir el text indicant que la parcel·la mínima edificable i els paràmetres urbanístic són només a l'efecte de l'ús d'habitatge.

### Modificació de l'article 279

Es tracta de corregir, igual que en l'article 276, la referència a la parcel·la mínima edificable i a la resta de paràmetres urbanístics en zona de transició (ATH), indicant que aquests són només a l'efecte de l'ús d'habitatge.

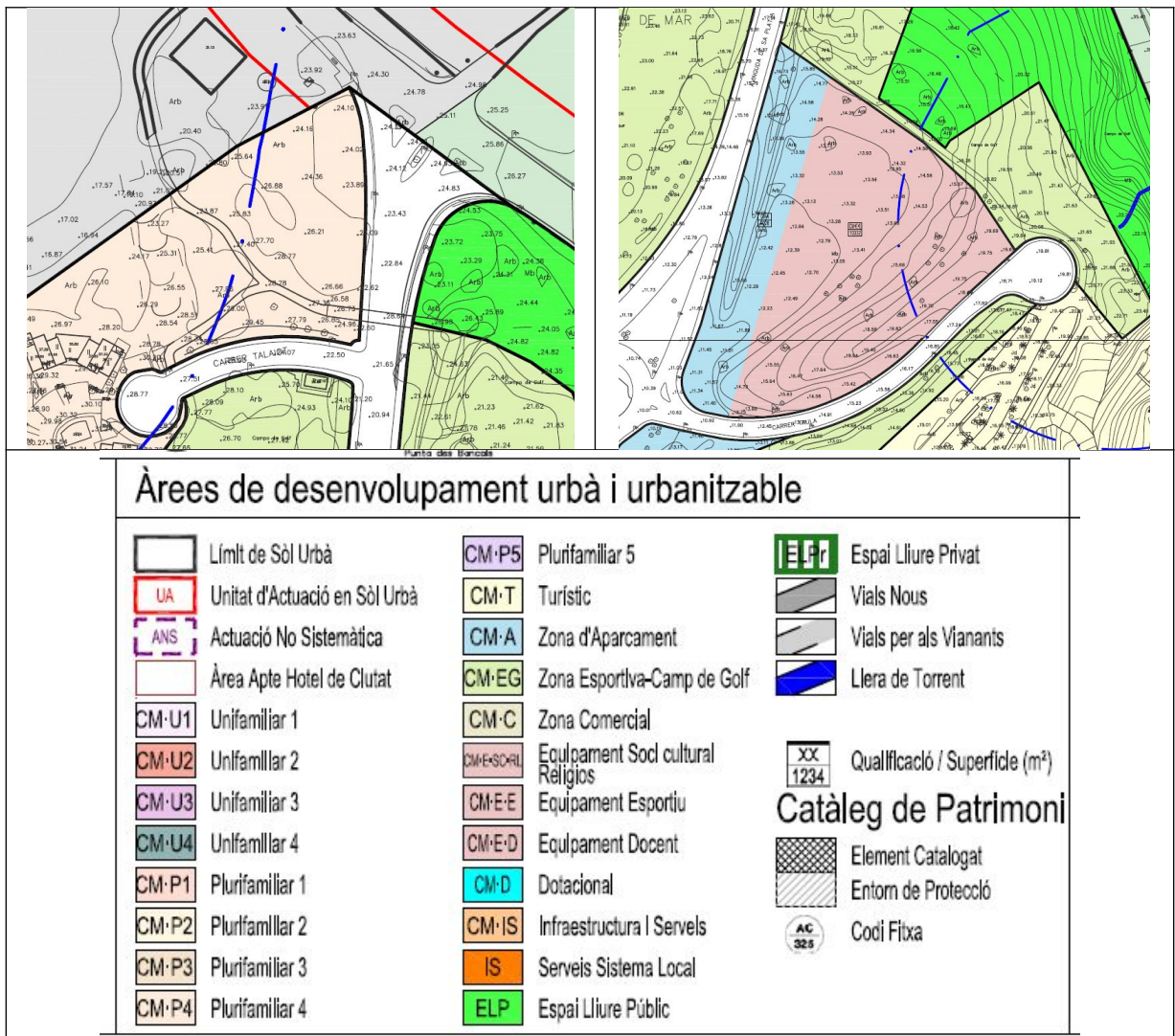
### Modificació de l'article 280

Es tracta de corregir, igual que en l'article 279, la referència a la parcel·la mínima edificable i a la resta de paràmetres urbanístics en rústic de règim general (SRG), indicant que aquests són només a l'efecte de l'ús d'habitatge.

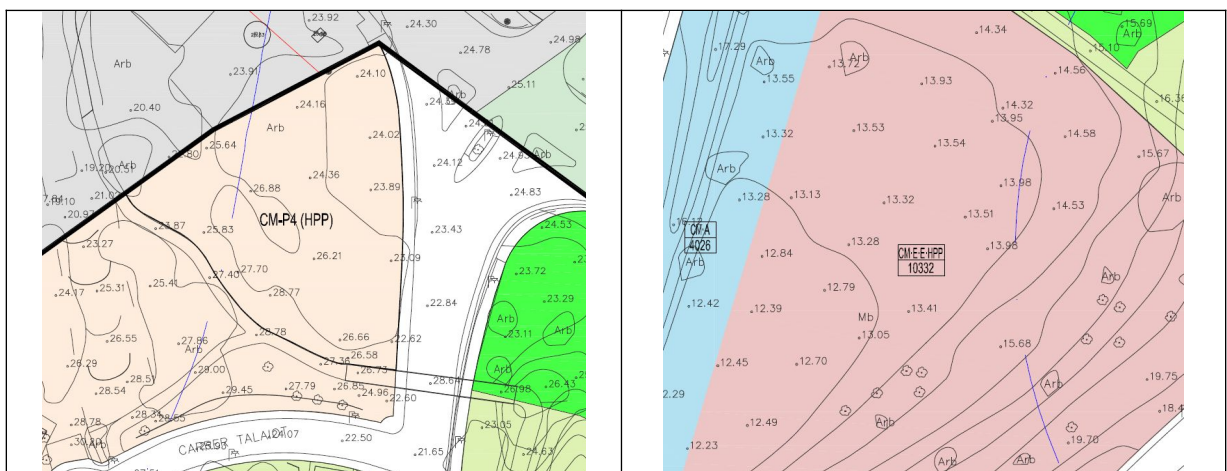
## **1.2. Modificacions que afecten als plànols.**



Aquesta modificació afecta als plànols: O-CM-1-00 i O-CM-1-03.



Plànols O-CM-1-00 i O-CM-1-03 de les Normes Subsidiàries vigents.



Àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable					
	Limit de Sòl Urbà		Plurifamiliar 5		Espai Lliure Privat
	Unitat d'Actuació en Sòl Urbà		Turístic		Vals Nous
	Actuació No Sistemàtica		Zona d'Aparcament		Vals per als Vianants
	Unifamiliar 1		Zona Esportiva-Camp de Golf		Llera de Torrent
	Unifamiliar 2		Zona Comercial		Qualificació / Superfície (m²)
	Unifamiliar 3		Equipament Soci cultural Religios	<b>Catàleg de Patrimoni</b>	
	Unifamiliar 4		Equipament Esportiu i HPP		Element Catalogat
	Plurifamiliar 1		Equipament Docent		Codi Fibra
	Plurifamiliar 2		Dotacional		
	Plurifamiliar 3		Infraestructura i Serveis		
	Plurifamiliar 4		Serveis Sistema Local		
	Plurifamiliar 4 (HPP)		Espai Lliure Públic		

Plànols O-CM-1-00 i O-CM-1-03 de la proposta de modificació de les Normes Subsidiàries

## 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, signat en la data de la signatura electrònica.

