

AJUNTAMENT D'ANDRATX



AVANÇ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE
SON MAÓ I SON CORSO – ANDRATX –

Xavier Nicolau Cuyàs, arquitecte redactor
Mateu Carrió Muntaner, arquitecte col·laborador

ÍNDEX

Documentació escrita

Memòria

1. Antecedents i objecte del Pla Especial de Reforma Interior (PERI)
2. Situació actual de la zona i premisses a considerar
3. Descripció i justificació de la proposta
4. Proposta per dur a terme una actuació de millora a l'àmbit urbanístic, arquitectònic i d'habitatge
5. Tràmit de participació pública

Plànols a escala 1:1.000

Plànols d'informació

- PI-01 Plànol d'ordenació 2.1- Qualificació del sòl de les NS vigents
- PI-02 Sistemes locals actuals sobre ortofoto
- PI-03 Sistemes locals actuals sobre topogràfic
- PI-04 Àrees de sòl consolidat per la urbanització
- PI-05 Àrees de sòl consolidat per l'edificació. Sòl ocupat i sòl vacant
- PI-06 Altura amb número de plantes dels edificis existents
- PI-07 Elements inclosos en el catàleg de patrimoni

Plànols d'ordenació

- PO-01 Sistemes locals. Proposta de l'ordenació sobre la cartografia
- PO-02 Sistemes locals. Proposta de l'ordenació sobre l'ortofoto
- PO-03 Zones, sistemes i unitats de gestió
- PO-04 Relació amb el territori. Nou eix Andratx-Sa Coma

AVANÇ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE SON MAÓ I SON CORSO, A ANDRATX

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I OBJECTE DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI)

L'ordenació urbanística del terme municipal d'Andratx està regulada per les Normes Subsidiàries de planejament (NS), aprovades definitivament, de forma parcial i amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric (CIOTUPH) de dia 26 d'abril de 2007.

En relació al barri conegut com Son Maó i Son Corso, en el nucli d'Andratx, a la Memòria de les NS es fa esment a la delimitació de l'àmbit que s'ha d'ordenar mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (PERI), amb els següents objectius:

- 1.- Integrar la seva estructura viària amb l'entorn.
Dins el seu àmbit es grafia en els plànols d'Alineacions i Rasants, una sèrie de vials bàsics que s'hauran de re estudiar en l'elaboració del Pla.
- 2.- Mantenir -en el possible- les característiques formals de l'espai viari públic existent en la actualitat.
- 3.- Protegir el patrimoni edificat, potenciant -així mateix- la rehabilitació de les edificacions existents.
- 4.- Obtenir els Espais Lliures Públics i d'Equipaments necessaris per la situació i funció dins del conjunt de la zona.
Per això s'estableixen uns mínims a la fitxa corresponent.
- 5.- En quant a les intensitats, s'estableix a les fitxes corresponents l'aprofitament d'edificació màxim.
- 6.- Potenciar l'ús Residencial actual de la zona.
- 7.- Completar l'execució dels diferents serveis urbanístics, afavorint que de forma gradual s'aconsegueixi eliminar els serveis aeris de GESA, Telefónica i Enllumenat Públic i substituir-los per soterrats.

A la Disposició Transitòria Quarta de les Normes Urbanístiques es limiten les actuacions permeses en els àmbits territorials del PERI abans de la seva aprovació definitiva, de la següent manera:

Transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació ni ampliació o augment de volum de les existents.

Per últim, la Norma 175 de la Normes Urbanístiques estableix el següent:

Les reserves mínimes de sòl, en relació a la superfície de l'àmbit del PERI, destinat a zones verdes, vials i zones sense aprofitament serà el 30%, i la destinada a equipaments el 5 %.

Els coeficient global màxim d'edificabilitat serà 0,66 m2/m2

El 65% serà per usos lucratiu

La població màxima serà de 642 habitants;

La densitat global màxima serà de 100 hab/Ha.

L'objecte de redactar, tramitar i aprovar el PERI de Son Maó i Son Corso és desenvolupar les NS, dotar aquesta zona d'una ordenació detallada i poder autoritzar les obres que els propietaris dels terrenys necessitin realitzar.

2. SITUACIÓ ACTUAL DE LA ZONA I PREMISSES A CONSIDERAR

Per tal de formular l'avanç de la proposta d'ordenació del PERI s'ha considerat la situació actual de la zona pel que fa al sistema viari, la manca absoluta de sòl públic, la consolidació per l'edificació, les característiques dels edificis existents pel que fa a l'ocupació del terreny, número de plantes, valors ambientals i històrics i població resident.

La zona que ha de ser objecte del PERI gaudeix d'uns valors que es poden assimilar al que, a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, defineixen els conjunts històrics:

Agrupació homogènia de construccions urbanes o rurals, contínua o dispersa, que es distingeix pel seu interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, històric-industrial, social, científic o tècnic, amb coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació, encara que cadascuna de les parts no tenguin valor rellevant.

És obvi que no es tracta aquí de declarar Son Maó i Son Corso com a conjunt històric, però a l'hora de establir la normativa d'edificació es tindrà en compte la morfologia actual de la zona, per tal de mantenir-la i si és possible millorar-la i posar-la en valor, a la vegada que es dotarà dels espais lliures i equipaments públics requerits per les NS.

La proposta que, en grau d'avanç, es presenta parteix de l'anàlisi, l'estudi i la consideració de la realitat actual de la zona i de les determinacions establertes a les NS, expressades en el següent quadre:

Determinacions de la Norma 175 de les NS		Resultat de la seva aplicació a l'àmbit del PERI
Superfície total de l'àmbit a ordenar	56.640 m2	
Superfície mínima de zones verdes, vials i zones sense aprofitament	30% del total	16.392 m2
Superfície mínima de sòl per equipament	5% del total	2.732 m2
Coeficient global màxim d'edificabilitat	0,66 m2/m2	36.062 m2
Percentatge màxim de sòl lucratiu	65%	35.516 m2
Població màxima	642 hab	
Densitat global màxima de població	100 hab/Ha	546 hab

Com és sabut, la classificació atorgada per les NS als terrenys que han de ser objecte del PERI és el de Sòl Urbà, però en ells és necessari distingir entre el consolidat i el no consolidat, definits en els articles 4 i 5 de Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament sostenible a les Illes Balears.

En el plànol PI-04 queden reflectits els dos tipus de sòl esmentat abans, el primer dels quals el constitueix el conjunt de parcel·les que tenen la consideració de solar, segons la definició que se'n fa a l'article 3 de la Llei 4/2008, ja que confronten amb els vials actuals, els quals compten amb la totalitat de serveis urbans exigits per això a l'article 2 de la mateixa llei.

Els altres terrenys coincideixen amb els que han estat les NS les que els han atorgat per primera vegada la classificació d'urbans i que s'ubiquen a la franja més propera al torrent.

Les superfícies de cada un del tipus de sòl són les següents:

Superfície de sòl urbà amb urbanització consolidada	37.735 m ²	75%
Superfície de sòl urbà sense urbanització consolidada	12.669 m ²	25%

Per altra part, en els plànols PI-02 i PI-03 s'observa que l'única superfície de sòl de titularitat pública és la que forma el sistema vial. Tota la resta de sòl el constitueix el conjunt de les parcel·les que són de propietat privada.

Les seves respectives superfícies són les següents:

DADES DE L'ESTAT ACTUAL				
ZONES I SISTEMES	Superfície de la zona en m ²	% de la zona sobre el total	Superfície de sostre edificat en m ²	Coeficient d'aprofitament en m ² /m ²
Sòl propietat privada	50.518	92,46	21.430	0,42
Sistema vial	4.122	7,54	0	0
Equipament comunitari	0	0	0	0
Espai lliure públic	0	0	0	0
Àrees sense aprofitament	0	0	0	0
TOTAL	54.640	100	21.430	0,39

3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

A partir de l'anàlisi de les dades de la situació actual, de la morfologia del barri i dels requeriments de les NS a complir es proposa el següent:

- Mantenir la trama viària actual, amb unes petites intervencions en el seu traçat, essent la més important l'ampliació de la secció d'un vial existent extremadament estret i la seva prolongació fins al carrer Melilla.
- Crear un vial contigu al torrent, amb una secció que conté una vorera ample a cada costat, amb arbres, com a passeig per a vianants, aparcament de vehicles també a cada costat, excepte en un tram proper al carrer Joan Carles Primer, i calçada d'un ample per una sola direcció.
- Obrir tres nous vials per tal de connectar la trama actual amb el vial anterior.

- Delimitar dues Unitats de Gestió, una a la franja de sòl no consolidat propera al torrent, mitjançant el desenvolupament de les quals s'obtindrà el sòl destinat a equipament, a habitatges de protecció pública i a zona verda pública. A una d'elles, la més propera a l'Avinguda Joan Carles I, se li assigna el sistema de cooperació i a l'altre el sistema d'expropiació.
- Qualificar com a àrees sense aprofitament una part de les parcel·les de major superfície, confrontants amb una sèrie de vials, existents alguns i de nova creació els altres, per tal que en el recorregut per l'interior del barri es pugui gaudir de la vista sobre el seu enjardinament.
- Atorgar diferents qualificacions al sòl edificable lucratiu, en funció de la seva ubicació dins l'àmbit del PERI, perimetral o interior, i entre els segons, els que tenen o no assignades àrees sense aprofitament, així com el que s'inclou dins la unitat de gestió a desenvolupar pel sistema de cooperació.

Les dades sobre les diferents qualificacions del sòl resultant de la proposta, pel que fa a superfícies de sòl, aprofitament, índex d'intensitat d'ús i població total resultant s'expressen en els quadres següent, en els quals es pot comprovar el compliment de les determinacions de les NS.

Zones	Superfície en m2	% sobre el total	Superfície en m2	% sobre el total	Coefficient d'aprofitament en m2/m2	Superfície edificable en m2	Índex d'intensitat d'ús	Nombre de parcel·les amb un màxim d'1 habitatge	Nombre d'habitatges existents en edificis plurifamiliars	Nombre màxim d'habitatges	Població màxima en habitants		
Lucratiu A	12.826	23,47	34.044	62,31	1,0	12.826	1/parc	145	19	164	492		
Lucratiu B	13.081	23,94			0,6	7.849	1/parc						
Lucratiu C	4.797	8,78			1,2	5.756	1/parc						
Lucratiu D	828	1,52			1,2	994	1/150					5	15
Lucratiu E	2.512	4,60			1,2	3.014	1/200					12	36
Equipament	4.078	7,46	4.078	7,46	1,2	4.894	0	0	0	0			
Zona Verda Pública	1.797	3,29	16.518	30,23	0	0	0	0	0	0	0		
Àrees sense aprofitament	5.715	10,46			0	0	0	0	0	0			
Vials existents	4.122	7,54			0	0	0	0	0	0			
Vials nous	4.884	8,94			0	0	0	0	0	0			
TOTAL	54.640	100,00	54.640	100,00	0,65	35.333			181	543			

Igualment es pot observar que a les zones A, B i C l'índex d'intensitat d'ús fixat és d'1 habitatge per parcel·la.

Malgrat això, en el càlcul de la població s'han considerat els habitatges existents actualment.

DADES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ				
ZONES I SISTEMES	Superfície en m2	Superfície en %	Superfície de sostre edificat en m2	Coefficient d'aprofitament en m2/m2
Sòl propietat privada	34.044	62,31	30.439	0,89
Sistema vial	9.006	16,48	0	0
Equipament comunitari	4.078	7,46	4.894	1,20
Espai lliure públic	1.797	3,29	0	0
Àrees sense aprofitament	5.715	10,46	0	0
TOTAL	54.640	100,00	35.333	0,65

4. PROPOSTA PER DUR A TERME UNA ACTUACIÓ DE MILLORA A L'ÀMBIT URBANÍSTIC, ARQUITECTÒNIC I D'HABITATGE

Es proposa, per a la seva presa en consideració, que les actuacions de millora integral de la zona haurien de consistir en desenvolupar un projecte d'intervenció a l'àmbit urbanístic, arquitectònic i d'habitatge, que contemplés, entre d'altres, la substitució de les actuals esteses elèctriques, de telefonia i d'enllumenat públic aèries per altres soterrades i la pavimentació amb les solucions formals i materials a definir en el projecte corresponent, acollint-se per això, a tots els efectes, al que preveu la Llei 2/2009, de 19 de març, de rehabilitació i millora dels barris dels municipis de les Illes Balears

5. TRÀMIT DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA

Aquesta documentació escrita i els plànols que l'acompanyen constitueixen l'avanç del PERI el qual, si així ho considera el Consistori, cal exposar al públic pel període que s'acordi per tal per tal que els ciutadans, entitats ciutadanes, partits polítics i qualsevol altra entitat pública o privada presentin els suggeriments que trobin oportunes. D'aquests, una vegada informats pels serveis tècnics i jurídics corresponents, les que siguin estimades per la Corporació seran incorporades a la redacció de la documentació que s'haurà de merèixer l'aprovació inicial i seguir la seva tramitació.

Palma de Mallorca, 7 de setembre de 2009

Xavier Nicolau Cuyàs, arquitecte redactor
Mateu Carrió Muntaner, arquitecte col·laborador

Per l'Ajuntament d'Andratx