



AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

---

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT  
DEL MUNICIPI DE SANTANYÍ  
MODIFICACIÓ RELATIVA A LA IMPLANTACIÓ D'UN  
SISTEMA GENERAL VIARI**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA  
NORMES URBANÍSTIQUES**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

## **ÍNDEX**

### **MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**

- 0.1.- ANTECEDENTS
- 02.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- 03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
  - 3.1.- General
  - 3.2.- De la conveniència i oportunitat
  - 3.3.- Acreditació de l'interès públic
  - 3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
  - 3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable
  - 3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05.- MEMÒRIA DE VIABILITAT I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

### **NORMES URBANÍSTIQUES**

## MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

### 01. ANTECEDENTS

Les vigents Normes Subsidiàries de planejament de Santanyí van ser aprovades definitivament, amb prescripcions, mitjançant un acord de la Secció Insular de Mallorca de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears de 22 de març de 1985 (BOPIB n. 18549, de 27.04.85). Les prescripcions van ser donades complimentades el 18 de novembre de 1985.

Des de llavors s'han tramitat diverses modificacions puntuals a fi d'anar adaptant-se a les necessitats del municipi, així com la revisió del planejament que suposa la seva adaptació a tota la normativa sobrevinguda i que es troba en tràmit d'esmena de deficiències per a la seva aprovació definitiva.

Aquesta modificació de planejament que s'avança està recollida en la citada revisió del planejament que es troba en tràmit d'aprovació definitiva.

Aquesta modificació es va aprovar inicialment el 14 de desembre de 2018 (BOIB n. 14, de 31.01.19) i es va sotmetre a informació pública durant 45 dies hàbils. Així mateix es van sol·licitar informes a les administracions competents i a resultes d'això es modifica en el sentit d'aquesta proposta.

### 02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

#### 2.1. Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació del planejament és el següent:

La revisió del planejament, actualment en tràmit, ha previst la connexió entre el nucli urbà i el polígon de serveis per tal d'evitar l'existència d'un nucli urbà aïllat i facilitar la seva utilització d'acord amb els criteris de mobilitat.

L'objecte d'aquesta modificació es avançar l'aprovació d'aquest canvi de planejament mitjançant una modificació puntual que connecti amb un corredor enjardinat per als vianants i ciclistes el polígon i el nucli urbà. Aquest corredor verd estarà format per un sistema general de comunicacions que contindrà, a més d'una franja d'espai enjardinat, una pas per als vianants i un carril bici.

#### 2.2.- Àmbit.

Àmbit de la modificació és l'assenyat en el plànol següent de les vigents NS on no figura encara el sòl urbà del polígon en tractar-se d'un sector urbanitzable:



La superfície de l'àmbit assenyalat és: 3.095,40 m<sup>2</sup> (no s'ha inclòs la superfície dels camins públics que

ho travessen).

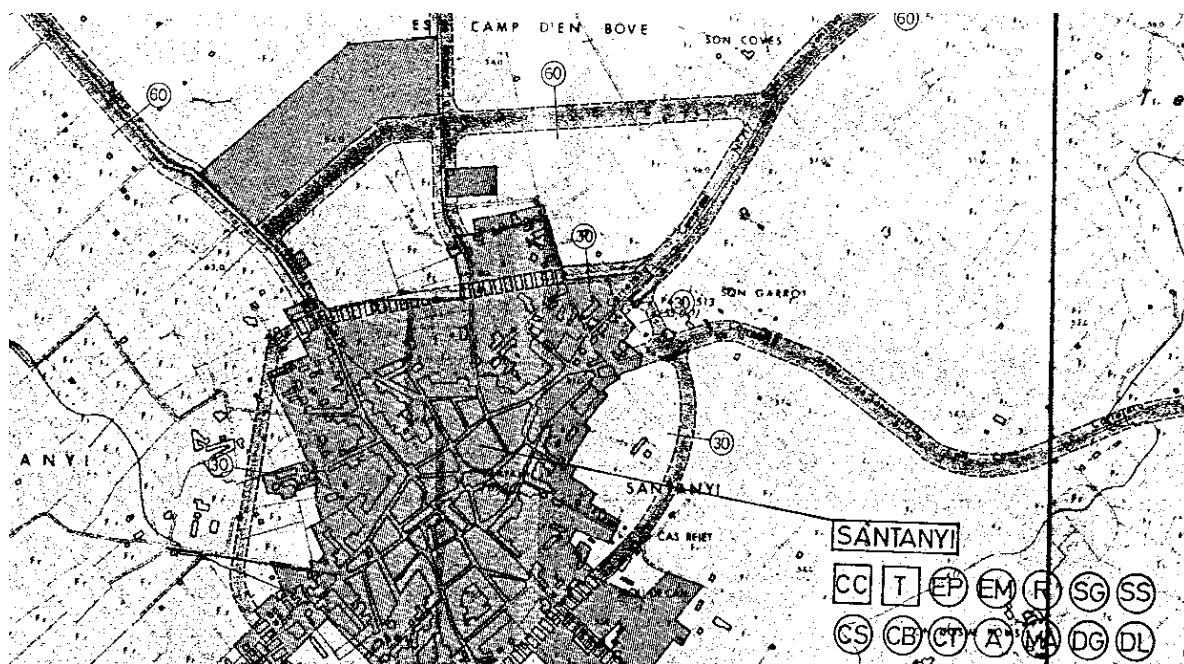
### 03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

#### 3.1.- General.

Aquestes modificacions estan amparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, i article 171 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM), que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

A més, aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la vigència del planejament i la necessitat de millorar la mobilitat entre les activitats del polígon i la població estable del nucli urbà de Santanyí. D'altra banda, aquesta modificació redundarà en l'activació econòmica del polígon de serveis i del municipi en general.

De fet en el plànol de "Sistema general de comunicacions, espais lliures i equipament comunitari" de les NS vigents ja figura la reserva per a una via de connexió, paral·lela a la carretera entre el nucli urbà de Santanyí i el sector urbanitzable del polígon industrial i de serveis pel que aquesta modificació no suposa un canvi substancial del model d'ordenació del territori sinó només la seva concreció, és a dir:



A més, aquest bulevard de connexió se situa sobre sòl classificat com a urbà (equipament municipal divers) i rústic (àrea de protecció territorial de carreteres). El sòl urbà és una peça aïllada, situada entre el nucli de Santanyí i el polígon, que està destinada a ser caserna de la guàrdia civil i amb aquesta finalitat va ser donada per l'ajuntament a l'Estat. No obstant això, fins avui, l'equipament no s'ha materialitzat, per la qual cosa la connexió del sòl urbà de nucli de Santanyí amb el polígon també connectarà i integrarà aquest sòl urbà aïllat d'equipaments amb tota la trama urbana.

#### 3.2.- De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la LOUS (RLOUSM), exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, la modificació es considera convenient i oportuna per acollir-se als referits articles ja que suposa una millora per al nucli i els seus habitats, tant des del punt de vista urbanístic per aconseguir la connexió entre ambdós nuclis com per millorar la mobilitat i permetre accedir al polígon de serveis sense la utilització dels vehicles a motor.

La secció transversal proposta és la següent:

SG viari: 1,5 m (zona enjardinada) i 3,5 m (zona per als vianants)

SG viari (carril bici): 3 m

Total amplària del sistema general: 8 m.

### 3.3.- Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, aquesta modificació proposada redunda en l'interès públic ja que té per objecte l'execució d'una infraestructura viària i d'ELP que s'incorpora al planejament com a sistema general. D'altra banda, amb això s'evitarà també la circulació actual de persones pel voral de la carretera que accedeixen a peu al polígon des del nucli amb el consegüent risc per a ells.

A més, com s'ha dit, es tracta de concretar l'ordenació de la reserva viària que ja figura en les NS vigents i que pretenia determinar els futurs sistemes generals de comunicacions del municipi. En aquest cas, les normes urbanístiques estableixen un sector industrial, ara comercial i serveis, segons la modificació núm. 90 de les NS, aprovada definitivament el 25 de juliol de 2014 (BOIB n. 104, de 02.08.14).

Les vigents NS han definit aquest sector de la següent forma:

*Sector industrial: unitat geogràfica i urbanística amb destinació a l'ús global industrial de caràcter exclusiu a implantar a la zona. Correspon al sector denominat Santanyí Industrial, localitzat en sòl urbanitzable.*

### 3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, es tracta de la implantació d'un sistema general viari que connecti el polígon amb el nucli urbà amb l'objecte de millorar la mobilitat i l'accessibilitat sense necessitat de l'utilització dels vehicles privats, així com ordenar de forma segura l'actual circulació a peu de la gent que accedeix des del nucli a la zona comercial del polígon.

A efectes de la seva incorporació al planejament vigent, aquesta modificació suposa la substitució del següents plànols:

0.- Sistema general de comunicacions, espais lliures i equipament comunitari

1.- Classificació del sòl

8.- Ordenació

Quant a la part escrita, suposa la incorporació del següent nou apartat a la norma 7.1 (Vies de comunicació):

#### 7.1.2 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS AMB EL SECTOR SANTANYÍ INDUSTRIAL

*Està previst un sistema general de comunicacions entre el nucli urbà de Santanyí i el sector industrial, format pel polígon de s'Olivó. Aquest sistema general transcorrerà paral·lel a la carretera segons s'assenyala en els plànols corresponents i contindrà un pas per als vianants amb una franja enjardinada i un carril bici.*

*Aquest sistema general públic manca d'aprofitament urbanístic i s'obtindrà per expropiació segons s'assenyala en la memòria de la modificació puntual.*

*El projecte d'urbanització, haurà de complir les següents condicions:*

*1. D'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril:*

- *Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.*
- *No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.*
- *El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establits en els apartats següents.*
- *Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.*
- *La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.*
- *L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.*
- *S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.*
- *Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons l'article 44 del PTIM: en zona E-2 (zona de baixa brillantor):  $\leq 5\%$ .*
- *El paviment de les calçades de les vies de trànsit, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.*

*2. D'acord amb el que estableix la Llei de carreteres:*

*El projecte d'urbanització haurà d'estar autoritzat per la Direcció insular de carreteres i en el mateix figuraran entre altres, la situació de les plantacions i elements d'il·luminació a situar en la zona de domini públic i protecció.*

El sistema general es regula segons la següent fitxa:

FIXTA DEL SISTEMA GENERAL		SUPERFÍCIE	APROFITAM.
Sistema general de comunicacions		3.095,40	0,00
TOTAL		<b>3.095,40</b>	<b>0,00</b>
Sistema de gestió	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	Anys		
Redacció projecte d'expropiació		1	
Expropiacions		2	
Inici de l'execució de les obres		3	
Els anteriors terminis no seran acumulables.			

### 3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba en vigor el *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (BOE n. 261, de 31.10.15).

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions. Fins a aquesta adaptació, regeix per a Mallorca l'article 153 del RLOUSM que determina que les modificacions no estructurals del planejament les aprovarà definitivament el propi ajuntament sense el previ tràmit d'aprovació provisional.

En aquest cas, Santanyí compta amb 12.373 habitants (2020), encara que serà el Consell de Mallorca, d'acord amb l'esmentat RLOUSM, qui determinarà en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial si aquesta modificació té o no el caràcter de estructurant i pot o no ser aprovada definitivament per l'ajuntament.

En aquest cas, excepte criteri en contrari, al tractarse de la implantació d'un nou sistema general la modificació és estructural per la qual cosa la aprovació definitiva serà del Consell de Mallorca.

També s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

*“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”*

Per tant, en aquest cas, la modificació de les NS no ha incidit sobre l'aprofitament encara que ha incidit sobre la qualificació de sòl. No obstant això, aquest canvi d'ús ho és únicament a efectes públics pel que no existeix benefici per als particulars derivat d'aquesta alteració. En aquest cas, es pot entendre que no existeix la necesariedad de fer constar en l'expedient la identitat de totes les persones o entitats propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació.

De qualsevol manera la identificació cadastral dels propietaris afectats és la següent:

07057A001000490000FE  
 0769601ED1506N0001EM  
 0968501ED1506N0001QM  
 0968523ED1506N0001UM  
 0968519ED1506N0001ZM  
 0968520ED1506N0001EM  
 0968522ED1506N0001ZM  
 0968521ED1506N0001SM

## 2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol

dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM:

*“Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.”*

A l'efecte del seu compliment, com ja s'ha dit, ens trobem que aquesta modificació suposa un canvi d'ús encara que aquest canvi és amb una finalitat exclusivament pública pel que no existeixen afeccions particulars respecte d'un major aprofitament o ús del sòl.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

*“Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.”*

Finalment, segons l'article 64 de la LUIB i 81 del RLOUSM, en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

### 3. Pla territorial insular de Mallorca.

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

El planejament de Santanyí es troba en tràmit d'adaptació al referit PTIM.

D'altra banda, l'actuació se situa sobre sòl classificat com a rústic i qualificat com a àrea de protecció territorial (APT) de carreteres, excepte en una petita part que travessa una peça aïllada de sòl urbà, qualificada com a equipament municipal divers (M) pel planejament. Aquesta peça aïllada de sòl urbà estava destinada a ser caserna de la guàrdia civil i amb aquesta finalitat va ser donada per l'ajuntament a l'Estat encara que, fins avui, no s'ha vist materialitzat. En qualsevol cas, com ja s'ha esmentat, la connexió del sòl urbà de nucli de Santanyí amb el polígon integrarà aquest sòl d'equipaments amb la trama urbana.

### 4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar inicialment el 27 de juliol de 2018 (BOIB n. 93, de 28.07.18), així com un règim vinculat a aquesta aprovació de suspensió de llicències i



autoritzacions. Segons aquest règim queden suspesos aquells instruments de planejament que tenen per objecte aspectes que puguin afectar l'ús turístic del sòl i que es considerin que impedeixen o dificulten la seva viabilitat. Aquest control ho exerceix el Servei d'ordenació del territori el Consell de Mallorca mitjançant un informe preceptiu i vinculant amb antelació a l'aprovació inicial.

Atès que aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics, s'entén que no impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT, pel que no s'haurà de sol·licitar aquest informe preceptiu i vinculant al CIM per poder aprovar inicialment.



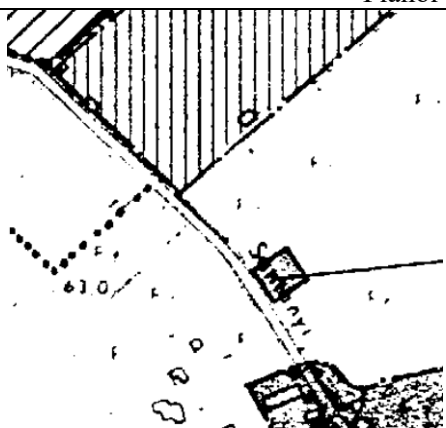
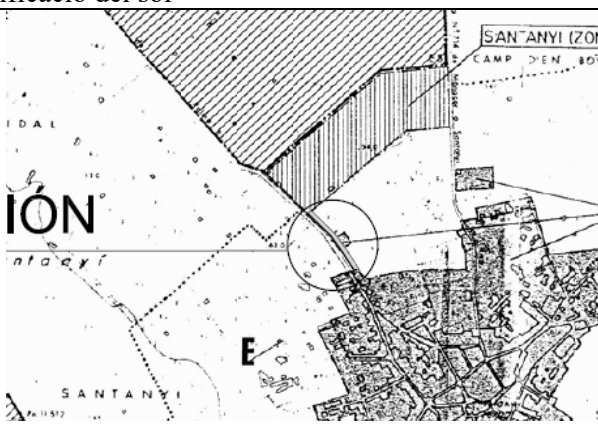
#### 5. PDS d'equipaments comercials.

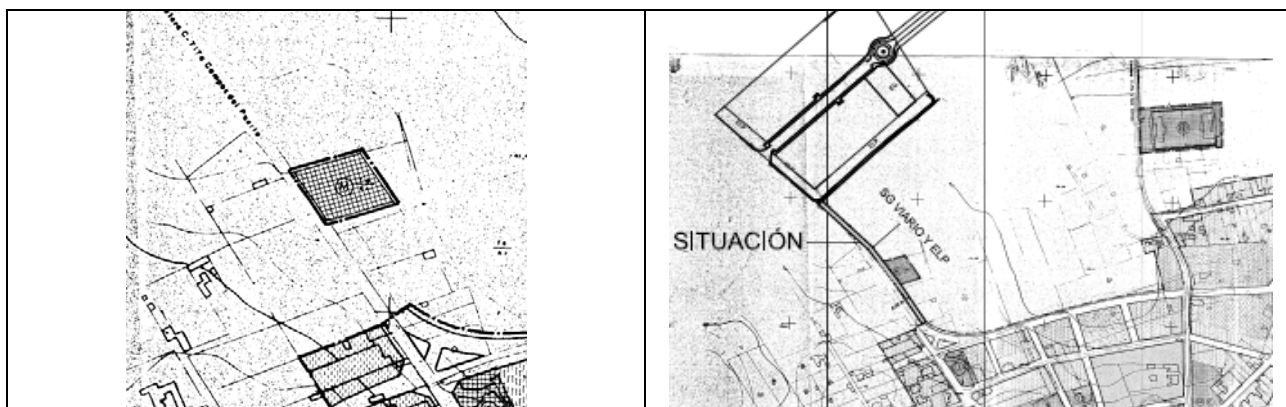
El Pla director sectorial d'equipament comercials es troba aprovat des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 69, ext., de 09.05.19).

Aquesta modificació de planejament no afecta a l'ús comercial del nucli.

### 3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Aquesta modificació afecta a la següent cartografia del planejament vigent:

NS VIGENTS	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NS
Plànol de Sistema general de comunicacions, espais lliures i equipament comunitari	
	
Plànol 1 de Classificació del sòl	
	
Plànol 8 d'Ordenació	



#### 04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 38 de la LUIB estableix que els plans generals incorporaran els estudis econòmic i financer, a més de l'informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat econòmica, segons s'indica en l'article 47. Aquest article desenvolupa el contingut dels estudis econòmics del planejament sent per a l'estudi econòmic i financer el següent:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística.
2. Identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució.
3. Anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponguin a l'administració.
4. Establiment dels terminis previstos per al seu desenvolupament.

En aquest cas, la modificació suposa:

1. No es tracta una unitat d'actuació de transformació urbanística pel que no existeix cost vinculat. No obstant això, existirà un cost d'execució del vial (per a vianants i carril bici) així com de les instal·lacions d'enllumenat, reg i arbrat. Aquest cost d'implantació del bulevard, així com les expropiacions del sòl afectat seran assumits per l'ajuntament.

PARCEL·LES CADASTRALS	SUPERFÍCIE CADASTRAL	SUPERFÍCIE AFECTADA
07057A001000490000FE	8.192,00	838,07
0769601ED1506N0001EM	3.481,00	555,56
0968501ED1506N0001QM	6.970,00	31,60
0968523ED1506N0001UM	1.408,00	270,10
0968519ED1506N0001ZM	9.791,00	697,14
0968520ED1506N0001EM	1.862,00	398,18
0968522ED1506N0001ZM	430,00	176,75
0968521ED1506N0001SM	128,00	128,00
Camins públics	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>32.262,00</b>	<b>3.095,40</b>

2. Quant a la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució, aquestes seran impulsades per l'ajuntament amb el sistema d'expropiació i posterior projecte de dotació.

3. Les previsions de finançament públic de les anteriors obres seran a càrrec dels pressupostos municipals anuals. En aquest sentit haurà de programar-se segons s'assenyala a l'apartat següent d'acord amb les previsions d'execució i finançament municipal.

4. S'ha previst el compliment dels següents terminis a partir de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació:

- 1 any per a l'aprovació i execució del projecte d'expropiacions
- 1 any per a l'aprovació del projecte de dotació i inici de les obres.

Aquests terminis quedaran interromputs en cas de sol·licitar-se informes a alguna administració diferent del propi ajuntament durant la seva tramitació.

Proposta d'inversió pública:

#### 1. Expropiacions:

1.1. L'apartat 1.a de l'article 36 (Valoració en el sòl rural) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, determina el següent mètode per al càlcul del valor del sòl en situació rural:

*“Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.”*

D'altra banda, d'acord amb la disposició addicional setena (Regles per a la capitalització de rendes en el sòl rural), es necessari tenir en compte el següent:

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Per tant, d'acord amb l'ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (BOE n. 85, de 09.04.03), modificada pel l'EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, s'adopta com a criteri l'aplicació de la següent fórmula par a rendes constants i durada indefinida del període de rendiment:

$$VSR_{\text{rural}} = R_n / i$$

R<sub>n</sub>: Renda neta.

i: Tipus d'actualització en tant per un que, segons la disposició addicional setena del RDL 2/2008, de 20 de juny, és el rendiment del deute públic en mercats secundaris a tres anys (TLRr).

#### 1.2. Càlcul de la renda neta (R<sub>n</sub>).

R<sub>n</sub> (renda neta) = (Renda bruta - Despeses) + Subvencions.

Renda bruta aplicable als cultius potencials en una finca rústica de secà (dades del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient):

Productos y Especificaciones	Precio	Variación	Precio	Variación
	medio	mensual%	medio	anual%
	noviemb año 2006	nov.06/oct.06	noviembre año 2005	nov.06/nov.05
<b>CEREALES Y FORRAJES</b>				
(i) Trigo blando panificable (t)	173,61	5,25	152,13	14,12
(i) Cebada (t)	156,13	6,97	140,02	9,93
(i) Maíz (t)	171,97	3,17	145,25	18,40
(i) Arroz cáscara (t)	218,23	2,66	178,27	22,41

Cereal	Preus mitjans (€/Tn)	Rendiments (Tn/ha)	Total (€/ha)
Blat	187,28	3,62	677,95
Encebada	135,45	3,25	440,21
Blat de moro	151,36	9,92	1501,49
Alfals	160,67	2,54	408,10

D'acord amb el principi de major i millor ús, establert en l'ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, s'adopta com a cultiu base per a la present valoració: Blat de moro.

Despeses (d'acord amb la mitjana entre producció bruta nacional de cereals i costos: 35,53%, per tant: 1.501,49 €/ha x 35,53%: 533,48 €/ha.

Subvencions (d'acord amb la mitjana entre producció bruta nacional de cereals i subvencions: 29,98%, per tant: 1.501,49 €/ha x 29,98%: 450,14 €/ha.

Rn (renda neta) = (1.501,49 €/ha – 533,48 €/ha) + 450,14 €/ha = 1.418,15 €/ha.

1.3. Càlcul del tipus d'actualització (i).

$$TLRr = ((1+TLRn) / (1+IRA)) - 1$$

TLRr: Taxa lliure de risc real.

TLRn: Taxa lliure de risc nominal.

IRA: Increment del rendiment agrari net.

1.4. Càlcul de la taxa lliure de risc nominal.

La taxa lliure de risc nominal (TLRn), d'acord amb la disposició addicional setena del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, serà:

*Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.*

TLRn (segons dades del Banc d'Espanya): 2,22%, és a dir: 0,0222

1.5. Càlcul de l'increment del rendiment agrari net (IRA).

Evolució del rendiment agrari net del tipus de cultiu adoptat, segons el ritme dels últims 7 anys:

Blat: 3,81%, és a dir: 0,0381

## 1.6. Càlcul del tipus d'actualització (i).

$$i = \text{TLRr}$$

$$\text{TLRr} = ((1 + \text{TLRn}) / (1 + \text{IRA})) - 1 = ((1 + 0,0222) / 1 + 0,0381)) - 1 = 0,0153, \text{ equivalent a l'1,53\%}$$

## 1.7. Valor del sòl rural.

$$\text{VSR}_{\text{rural}} = \text{Superfície (m}^2\text{)} \times \text{VSR (€/m}^2\text{)}.$$

$$\text{VSR} = \text{Rn} / i = 1.418,15 \text{ €/ha} / 0,0153 = 92.590 \text{ €/ha, és a dir: } \mathbf{9,26 \text{ €/m}^2}.$$

A aquests efectes no es consideren costos derivats de l'expropiació de la franja de sòl urbà atès que es tracta de sòl cedit per l'Ajuntament a l'Estat amb una finalitat no aconseguida pel que s'entén que existeix la reversió gratuïta del mateix cap a l'Ajuntament.

Així doncs la franja de sòl urbà destinada a equipament públic (caserna de la guàrdia civil) no seria objecte d'expropiació, com tampoc ho serien els camins públics que seran objecte d'obres de condicionament però no d'expropiació.

Quadre resum de les expropiacions necessàries i valor d'aquestes:

ESTUDI ECONÒMIC		SUPERFÍCIE CADASTRAL	SUPERFÍCIE AFECTADA	COST DE L'EXPROPIACIÓ		5% PREMI D'AFECCIÓ	TOTAL EXPROPIACIÓ
PARCEL·LES CADASTRALS				UNITARI	TOTAL		
07057A001000490000FE		8.192,00	838,07	9,26 €	7.760,53 €	388,03 €	8.148,55 €
0769601ED1506N0001EM		3.481,00	555,56	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0968501ED1506N0001QM		6.970,00	31,60	9,26 €	292,62 €	14,63 €	307,25 €
0968523ED1506N0001UM		1.408,00	270,10	9,26 €	2.501,13 €	125,06 €	2.626,18 €
0968519ED1506N0001ZM		9.791,00	697,14	9,26 €	6.455,52 €	322,78 €	6.778,29 €
0968520ED1506N0001EM		1.862,00	398,18	9,26 €	3.687,15 €	184,36 €	3.871,50 €
0968522ED1506N0001ZM		430,00	176,75	9,26 €	1.636,71 €	81,84 €	1.718,54 €
0968521ED1506N0001SM		128,00	128,00	9,26 €	1.185,28 €	59,26 €	1.244,54 €
Camins públics		0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>32.262,00</b>	<b>3.095,40</b>		<b>23.518,92 €</b>	<b>1.175,95 €</b>	<b>24.694,86 €</b>

## 2. Obres de dotació:

CÀLCUL COST DOTACIÓ		Mòdul COAIB €/m2	Percentatge %	Despeses €/m2
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		464,34 €	20,00%	92,87 €
DEMOLICIÓ CONSTRUCCIONS		464,34 €		0,00 €
PRESSUPOST SEGURITAT I SALUT			1,00%	0,93 €
Benefici industrial i despeses generals			19,00%	17,82 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRATA				<b>111,62 €</b>
HONORARIOS PROFESIONALS				
Projecte d'expropiacions			0,30%	0,28 €
Projecte i direcció de dotació			6,00%	5,57 €
Estudi i coordinació seguretat i salut			0,30%	0,28 €
Topografia i estudi geotècnic			0,10%	0,09 €
Telecomunicacions, Enginyers, etc.			0,30%	0,28 €
OCT i control qualitat			0,08%	0,07 €
SUBTOTAL				<b>6,58 €</b>
NOTARIA I REGISTRE DE LA PROPIETAT				
Notaria			0,20%	0,22 €
Registre de la Propietat			0,20%	0,22 €
SUBTOTAL				<b>0,45 €</b>
IMPOSTOS I TAXES				
Llicència d'obres			0,00%	0,00 €
ICIO			0,00%	0,00 €
Taxa gestió residus			0,10%	0,09 €
Ocupació via pública			0,00%	0,00 €
SUBTOTAL				<b>0,09 €</b>
TOTAL COSTS DOTACIÓ VIALS				<b>118,73 €</b>
TOTAL COSTS DOTACIÓ ELP				<b>35,62 €</b>

Quadre resum dels costos previstos de condicionament del sistema general per a ús d'espai lliure públic arbrat i viaris: un com a passeig per als vianants i un altre com a carril per a bicicletes:

<b>COST OBRES DE DOTACIÓ</b>	<b>SUPERFÍCIE AFECTADA</b>	<b>COST UNITARI</b>	<b>COST TOTAL</b>
Vial per als vianants i bicis	2.515,01	118,73 €	298.613,58 €
Zona enjardinada	580,39	35,62 €	20.673,25 €
<b>TOTAL</b>	<b>3.095,40</b>		<b>319.286,83 €</b>

En aquests costos s'han inclòs els honoraris professionals per a la redacció dels projectes i direcció de les obres, seguretat i salut, topografia, geotècnic i altres despeses d'execució.

#### 05.- MEMÒRIA DE VIABILITAT I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 59 de la LUIB i 81 del RLOUSM, han previst l'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes entre els documents del planejament.

Aquesta modificació no suposa la modificació de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessari el compliment del referit informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat.

#### 06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

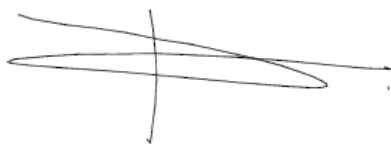
Segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes i les seves modificacions seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb els criteris de l'annex 4, quan així ho decideixi l'òrgan ambiental per constituir modificacions menors.

D'aquesta modificació puntual no es deriven efectes significatius negatius sobre el medi ambient pel que ha estat no subjecta a avaluació ambiental per acord de la CMA (BOIB núm. 145, de 24/10/2019).

#### 07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB i 82 del RLOUSM, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Santanyí, gener de 2021



Pedro Villar Llull  
ARQUITECTE

## NORMES URBANÍSTIQUES

### 7. NORMES DE DEFENSA I ORDENACIÓ D'ELEMENTS URBANÍSTICS ESPECIALS

#### 7.1. VIES DE COMUNICACIÓ

##### 7.1.1 CARRETERES

1. En els plànols d'ordenació: SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIONS, ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENT COMUNITARI: fulles 4, 5 i 6, es grafien les franges de reserva corresponents a la xarxa bàsica de carreteres interurbanes.

A les franges assenyalades queden prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, a excepció de les quals resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran de ser degudament autoritzades, i tot això, sense perjudici de les limitacions establertes en la Llei 51/1974 de 19 de desembre sobre carreteres, en particular en els articles 33, 34 i 35 de la mateixa.

Quan la franja de reserva afecti a un sector determinat de sòl urbanitzable, s'atendrà per a l'ordenació d'aquest al que es disposa a l'apartat 4.1.3 subapartat 5 de les presents NS

2. En els trams de la xarxa bàsica que recorren per l'interior dels nuclis de població; s'atendrà als traçats i seccionis tipus ordenats en els plànols d'ordenació: XARXA VIÀRIA, fulles 17 a 27, 29-B i 33 a 35 referent al nucli de Cala D'Or. En sòl urbanitzable, en tant no es redacti el Pla Parcial corresponent, s'estableix, per als trams assenyalats una franja mínima de reserva de 20+A m. d'amplària respecte a l'eix de la franja, sent A l'ample de la secció tipus ordenada en cada cas.

##### 7.1.2 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS AMB EL SECTOR SANTANYÍ INDUSTRIAL

Està previst un sistema general de comunicacions entre el nucli urbà de Santanyí i el sector industrial, format pel polígon de s'Olivó. Aquest sistema general transcorrerà paral·lel a la carretera segons s'assenyala en els plànols corresponents i contindrà un pas per als vianants amb una franja enjardinada i un carril bici.

Aquest sistema general públic manca d'aprofitament urbanístic i s'obtindrà per expropiació segons s'assenyala en la memòria de la modificació puntual.

El projecte d'urbanització, haurà de complir les següents condicions:

1. D'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establits en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons l'article 44

del PTIM: en zona E-2 (zona de baixa brillantor):  $\leq 5\%$ .

- El paviment de les calçades de les vies de trànsit, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

2. D'acord amb el que estableix la Llei de carreteres:

El projecte d'urbanització haurà d'estar autoritzat per la Direcció insular de carreteres i en el mateix figuraran entre altres, la situació de les plantacions i elements d'il·luminació a situar en la zona de domini públic i protecció.