



AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SANTANYÍ
MODIFICACIÓN RELATIVA A LA IMPLANTACIÓN DE UN
SISTEMA GENERAL VIARIO**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 0.1. ANTECEDENTES
- 02. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniencia y oportunidad
 - 3.3. Acreditación del interés público
 - 3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
 - 3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
 - 3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos
- 04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 05. MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- 07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento de Santanyí fueron aprobadas definitivamente, con prescripciones, mediante Acuerdo de la Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares de 22 de marzo de 1985 (BOPIB n. 18549, de 27.04.85). Las prescripciones fueron dadas por cumplimentadas el 18 de noviembre de 1985.

Desde entonces se han tramitado varias modificaciones puntuales a fin de ir adaptándose a las necesidades del municipio, así como la revisión del planeamiento que supone su adaptación a toda la normativa sobrevenida y que se encuentra en trámite de subsanación de deficiencias para su aprobación definitiva.

Esta modificación de planeamiento que se avanza está recogida en la citada revisión del planeamiento que se encuentra en trámite de aprobación definitiva.

Esta modificación se aprobó inicialmente el 14 de diciembre de 2018 (BOIB n. 14, de 31.01.19) y se sometió a información pública durante 45 días hábiles. Así mismo se solicitaron informes a las administraciones competentes y a resultas de esto se modifica en el sentido de esta propuesta.

02. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Objeto.

El objeto de esta modificación del planeamiento es el siguiente:

La revisión del planeamiento, actualmente en trámite, ha previsto la conexión entre el casco urbano y el polígono de servicios para evitar la existencia de un casco urbano aislado y facilitar su utilización de acuerdo con los criterios de movilidad.

El objeto de esta modificación es avanzar la aprobación de este cambio de planeamiento mediante una modificación puntual que conecte con un corredor ajardinado peatonal y para ciclistas el polígono y el casco urbano. Este corredor verde estará formado por un sistema general de comunicaciones que contendrá, además de una franja de espacio ajardinado, un paso peatonal y un carril bici.

2.2. Ámbito.

El ámbito de la modificación es el señalado en el plano siguiente de las vigentes NN.SS. donde no figura aún el suelo urbano del polígono al tratarse de un sector urbanizable:



La superficie del ámbito señalado es: 3.095,40 m² (no se ha incluido la superficie de los caminos públicos que lo atraviesan).

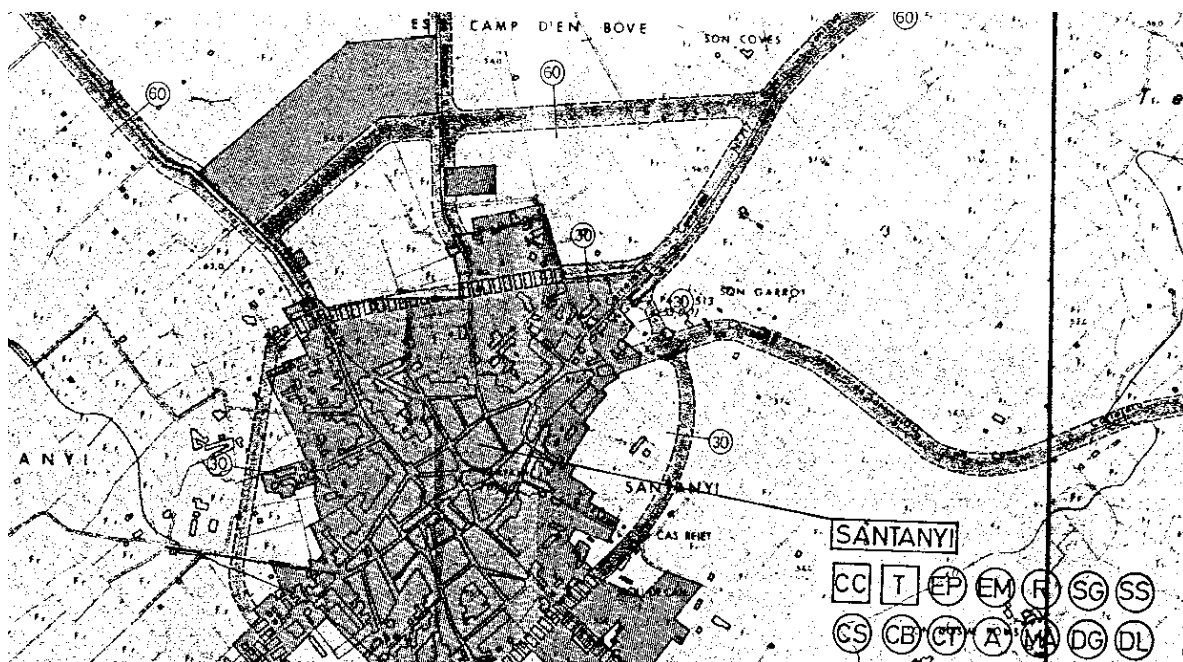
03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1. General.

Estas modificaciones están amparadas en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, y artículo 171 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo (RLOUSM), que han previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

Además, esta modificación se justifica por el tiempo transcurrido desde la vigencia del planeamiento y la necesidad de mejorar la movilidad entre las actividades del polígono y la población estable del casco urbano de Santanyí. Por otro lado, esta modificación redundará en la activación económica del polígono de servicios y del municipio en general.

De hecho en el plano de “Sistema general de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario” de las NN.SS. vigentes ya figura la reserva para una vía de conexión, paralela a la carretera entre el casco urbano de Santanyí y el sector urbanizable del polígono industrial y de servicios por lo que esta modificación no supone un cambio sustancial del modelo de ordenación del territorio sino solo su concreción, es decir:



Además, este boulevard de conexión se sitúa sobre suelo clasificado como urbano (equipamiento municipal diverso) y rústico (área de protección territorial de carreteras). El suelo urbano es una pieza aislada, situada entre el núcleo de Santanyí y el polígono, que está destinada a ser cuartel de la guardia civil y con esta finalidad fue donada por el ayuntamiento al Estado. Sin embargo, hasta hoy, el equipamiento no se ha materializado, por lo cual la conexión del suelo urbano de núcleo de Santanyí con el polígono también conectará e integrará este suelo urbano aislado de equipamientos con toda la trama urbana.

3.2. De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB y el apartado 3 del artículo 171 del Reglamento general de la

LOUS (RLOUSM), exigen la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, la modificación se considera conveniente y oportuna para acogerse a los referidos artículos puesto que supone una mejora para el núcleo y sus habitantes, tanto desde el punto de vista urbanístico para conseguir la conexión entre ambos núcleos como para mejorar la movilidad y permitir acceder al polígono de servicios sin la utilización de los vehículos a motor.

La sección transversal propuesta es la siguiente:

SG viario: 1,5 m (zona ajardinada) y 3,5 m (zona peatonal)

SG viario (carril bici): 3 m

Total anchura del sistema general: 8 m.

3.3. Acreditación del interés público.

De acuerdo con el establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, esta modificación propuesta redundará en el interés público puesto que tiene por objeto la ejecución de una infraestructura viaria y de ELP que se incorpora al planeamiento como sistema general. Por otro lado, con esto se evitará también la circulación actual de personas por el arcén de la carretera que acceden a pie al polígono desde el núcleo con el consiguiente riesgo para ellos.

Además, como se ha dicho, se trata de concretar la ordenación de la reserva viaria que ya figura en las NN.SS. vigentes y que pretendía determinar los futuros sistemas generales de comunicaciones del municipio. En este caso, las normas urbanísticas establecen un sector industrial, ahora comercial y servicios, según la modificación nº 90 de las NN.SS., aprobada definitivamente el 25 de julio de 2014 (BOIB n. 104, de 02.08.14).

Las vigentes NN.SS. han definido este sector de la siguiente forma:

“Sector industrial: unidad geográfica y urbanística con destino al uso global industrial de carácter exclusivo a implantar en la zona. Corresponde al sector denominado Santanyí Industrial, localizado en suelo urbanizable.”

3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, se trata de la implantación de un sistema general viario que conecte el polígono con el casco urbano con el objeto de mejorar la movilidad y la accesibilidad sin necesidad de la utilización de los vehículos privados, así como ordenar de forma segura la actual circulación a pie de la gente que accede desde el núcleo a la zona comercial del polígono.

A efectos de su incorporación al planeamiento vigente, esta modificación supone la sustitución de los siguientes planos:

0. Sistema general de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario

1. Clasificación del suelo

8. Ordenación

En cuanto a la parte escrita, supone la incorporación del siguiente nuevo apartado a la norma 7.1 (Vías de comunicación):

7.1.2 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES CON EL SECTOR SANTANYÍ INDUSTRIAL

Está previsto un sistema general de comunicaciones entre el casco urbano de Santanyí y el sector

industrial, formado por el polígono de s'Olivó. Este sistema general transcurrirá paralelo a la carretera según se señala en los planos correspondientes y contendrá un paso peatonal con una franja ajardinada y un carril bici.

Este sistema general público carece de aprovechamiento urbanístico y se obtendrá por expropiación según se señala en la memoria de la modificación puntual.

El proyecto de urbanización, tendrá que cumplir las siguientes condiciones:

1. De acuerdo con el que establece el Plan territorial de Mallorca y la Ley 3/2005, de 20 de abril:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectors que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado se tendrá que basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se tienen que instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra lo deslumbre.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globos de plástico o similares será del 50%.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el artículo 44 del PTIM: en zona E-2 (zona de baja brillantez): $< = 5\%$.
- El pavimento de las calzadas de las vías de tráfico, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, serán de características y propiedades reflectantes adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

2. De acuerdo con el que establece la Ley de carreteras:

El proyecto de urbanización tendrá que estar autorizado por la Dirección insular de carreteras y en el mismo figurarán entre otros, la situación de las plantaciones y elementos de iluminación a situar en la zona de dominio público y protección.

El sistema general se regula según la siguiente ficha:

FICHA DEL SISTEMA GENERAL		SUPERFICIE	APROVECHAM.
Sistema general de comunicaciones		3.095,40	0,00
TOTAL		3.095,40	0,00
Sistema de gestión	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	Años		
Redacción proyecto expropiación		1	
Expropiaciones		2	
Inicio de la ejecución de las obras		3	

Los anteriores plazos no son acumulativos.

3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente según la siguiente justificación:

1. Legislación estatal.

A este efectos se encuentra 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).

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por el que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

Sin embargo, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones. Hasta esta adaptación, rige para Mallorca el artículo 153 del RLOUSM que determina que las modificaciones no estructurales del planeamiento las aprobará definitivamente el propio ayuntamiento sin el previo trámite de aprobación provisional.

En este caso, Santanyí cuenta con 12.373 habitantes (2020), aunque será el Consell de Mallorca, de acuerdo con el mencionado RLOUSM, quien determinará en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial si esta modificación tiene o no el carácter de estructurante y puede o no ser aprobada definitivamente por el ayuntamiento.

En este caso, excepto criterio en contrario, al tratarse de la implantación de un nuevo sistema general la modificación es estructural por lo que la aprobación definitiva será del Consell de Mallorca.

También se tendrá que tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, establece que el planeamiento, excepto en caso de revisión, tendrá que justificar lo siguiente:

“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.”

Por lo tanto, en este caso, la modificación de las NN.SS. no ha incidido sobre el aprovechamiento aunque ha incidido sobre la calificación de suelo. Sin embargo, este cambio de uso lo es únicamente a efectos públicos por lo que no existe beneficio para los particulares derivado de esta alteración. En este caso, se puede entender que no existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de todas las personas o entidades propietarios o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

De cualquier manera la identificación catastral de los propietarios afectados es la siguiente:

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

2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB y el artículo 171 del RLOUSM, señalan que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos y, en el mismo sentido, el artículo 174 del RLOUSM:

“Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirectamente o directa, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, tienen que incorporar al expediente que se tramita, en los apartados correspondientes de la memoria informativa, la identidad de todas las personas propietarias o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, segundos conste en el registro o instrumento empleado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.”

A efectos de su cumplimiento, como ya se ha dicho, nos encontramos que esta modificación supone un cambio de uso aunque este cambio es con una finalidad exclusivamente pública por el que no existen afecciones particulares respecto de un mayor aprovechamiento o uso del suelo.

Por otro lado y en este caso, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB y 171 del RLOUSM, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

“Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.”

Finalmente, según el artículo 64 de la LUIB y 81 del RLOUSM, en caso de aprobación definitiva por parte del ayuntamiento, el acuerdo y el contenido documental, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3. Plan territorial insular de Mallorca.

Esta modificación no se encuentra directamente afectada por el Plan territorial insular de Mallorca, aprobado por acuerdo del Pleno del Consell Insular de 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

El planeamiento de Santanyí se encuentra en trámite de adaptación en el referido PTIM.

Por otro lado, la actuación se sitúa sobre suelo clasificado como rústico y calificado como área de protección territorial (APT) de carreteras, excepto en una pequeña parte que atraviesa una pieza aislada de suelo urbano, calificada como equipamiento municipal diverso (M) por el planeamiento. Esta pieza aislada de suelo urbano estaba destinada a ser cuartel de la guardia civil y con cuyo objeto fue dada por el ayuntamiento en el Estado aunque, hasta hoy, no se ha visto materializado. En cualquier caso, como

ya se ha mencionado, la conexión del suelo urbano de núcleo de Santanyí con el polígono integrará este suelo de equipamientos con la trama urbana.

4. Plan de intervención en ámbitos turísticos.

El Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) se aprobó inicialmente el 27 de julio de 2018 (BOIB n. 93, de 28.07.18), así como un régimen vinculado a esta aprobación de suspensión de licencias y autorizaciones. Según este régimen quedan suspendidos aquellos instrumentos de planeamiento que tienen por objeto aspectos que puedan afectar el uso turístico del suelo y que se consideren que impiden o dificultan su viabilidad. Este control lo ejerce el Servicio de ordenación del territorio del Consell de Mallorca mediante un informe preceptivo y vinculante con antelación a la aprobación inicial.

Dado que esta modificación de planeamiento no afecta aspectos turísticos, se entiende que no impide o dificulta la viabilidad del PIAT, por el que no se tendrá que solicitar este informe preceptivo y vinculante al CIM para poder aprobar inicialmente.



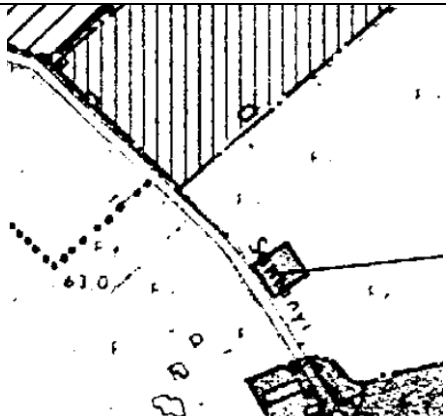
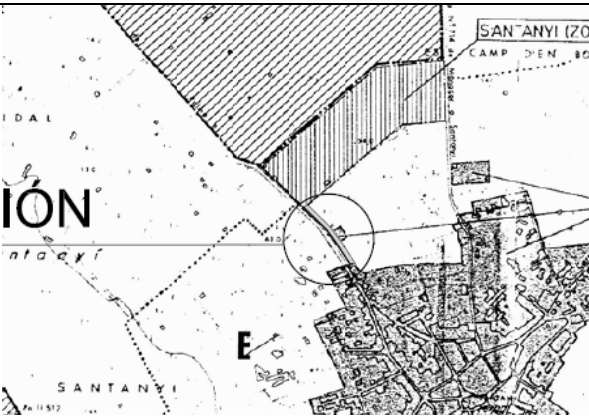
5. PDS de equipamientos comerciales.

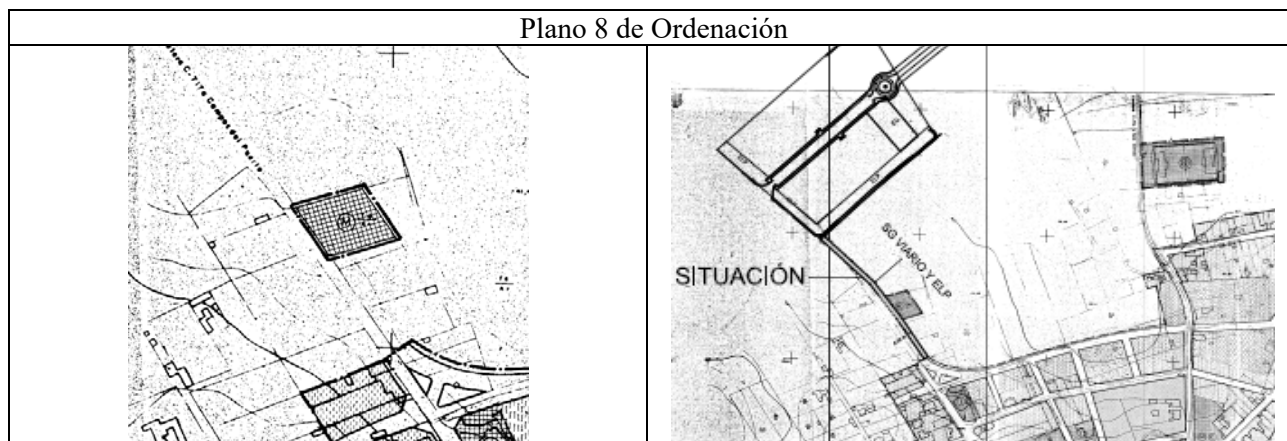
El Plan director sectorial de equipación comerciales se encuentra aprobado desde el 1 de abril de 2019 (BOIB n. 69, ext., de 09.05.19).

Esta modificación de planeamiento no afecta al uso comercial del núcleo.

3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

Esta modificación afecta a la siguiente cartografía del planeamiento vigente:

NN.SS. VIGENTES	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NS
Plano de Sistema general de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario	
	
Plano 1 de Clasificación del suelo	
	



04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El artículo 38 de la LUIB establece que los planes generales incorporarán los estudios económico financiero, además del informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, según se indica en el artículo 47. Este artículo desarrolla el contenido de los estudios económicos del planeamiento siendo para el estudio económico y financiero el siguiente:

1. Estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística.
2. Identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución.
3. Análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración.
4. Establecimiento de los plazos previstos para su desarrollo.

En este caso, la modificación supone:

1. No se trata una unidad de actuación de transformación urbanística por el que no existe coste vinculado. Sin embargo, existirá un coste de ejecución del vial (para peatones y carril bici) así como de las instalaciones de alumbrado, riego y arbolado. Este coste de implantación del bulevar, así como las expropiaciones del suelo afectado serán asumidos por el ayuntamiento.

PARCELAS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE 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
Caminos públicos	0,00	0,00
TOTAL	32.262,00	3.095,40

2. En cuanto a la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución, estas serán impulsadas por el ayuntamiento con el sistema de expropiación y posterior proyecto de dotación.

3. Las previsiones de financiación pública de las anteriores obras serán a cargo de los presupuestos municipales anuales. En este sentido tendrá que programarse segundos se señala en el apartado siguiente de acuerdo con las previsiones de ejecución y financiación municipal.

4. Se ha previsto el cumplimiento de los siguientes plazos a partir de la aprobación definitiva de esta modificación:

- 1 año para la aprobación y ejecución del proyecto de expropiaciones
- 1 año para la aprobación del proyecto de dotación e inicio de las obras.

Estos plazos quedarán interrumpidos en caso de solicitarse informes a alguna administración diferente del propio ayuntamiento durante su tramitación.

Propuesta de inversión pública:

1. Expropiaciones:

1.1. El apartado 1.a del artículo 36 (Valoración en el suelo rural) del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, determina el siguiente método para el cálculo del valor del suelo en situación 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.”

Por otro lado, de acuerdo con la disposición adicional séptima (Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural), se necesario tener cuenta el siguiente:

“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.”

Por lo tanto, de acuerdo con el ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de corderos inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n. 85, de 09.04.03), modificada por el el EHA/3011/2007, de 4 de octubre, se adopta como criterio la aplicación de la siguiente fórmula para rentas constantes y duración indefinida del periodo de rendimiento:

$$VSRural = Rn / i$$

Rn: Renta neta.

i: Tipos de actualización en tanto por uno que, según la disposición adicional séptima del RDL 2/2008, de 20 de junio, es el rendimiento de la deuda pública en mercados secundarios a tres años (TLRr).

1.2. Cálculo de la renta neta (Rn).

Rn (renta neta) = (Renta bruta - Gastos) + Subvenciones.

Renta bruta aplicable a los cultivos potenciales en una finca rústica de secano (datos del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente):

Productos y Especificaciones	Precio	Variación	Precio	Variación
	medio	mensual%	medio	anual%
	noviemb año 2006	nov.06/oct.06	noviemb año 2005	nov.06/nov.05
CEREALES Y FORRAJES				
(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

De acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, establecido en el ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, se adopta como cultivo base para la presente valoración: Maíz.

Gastos (de acuerdo con la media entre producción bruta nacional de cereales y costes: 35,53%, por lo tanto: 1.501,49 €/ha x 35,53%: 533,48 €/ha.

Subvenciones (de acuerdo con la media entre producción bruta nacional de cereales y subvenciones: 29,98%, por lo tanto: 1.501,49 €/ha x 29,98%: 450,14 €/ha.

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

1.3. Cálculo del tipo de actualización (i).

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

TLRr: Tasa libre de riesgo real.

TLRn: Tasa libre de riesgo nominal.

IRA: Incremento del rendimiento agrario neto.

1.4. Cálculo de la tasa libre de riesgo nominal.

La tasa libre de riesgo nominal (TLRn), de acuerdo con la disposición adicional séptima del RDL 7/2015, de 30 de octubre, será:

“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 (según datos del Banco de España): 2,22%, es decir: 0,0222

1.5. Cálculo del incremento del rendimiento agrario neto (IRA).

Evolución del rendimiento agrario neto del tipo de cultivo adoptado, según el ritmo de los últimos 7 años:

Maíz: 3,81%, es decir: 0,0381

1.6. Cálculo del tipo de actualización (i).

$$i = \text{TLRr}$$

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

1.7. Valor del suelo rural.

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

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

A estos efectos no se consideran costes derivados de la expropiación de la franja de suelo urbano dado que se trata de suelo cedido por el Ayuntamiento al Estado con una finalidad no conseguida por el que se entiende que existe la reversión gratuita del mismo hacia el Ayuntamiento.

Así pues la franja de suelo urbano destinada a equipamiento público (cuartel de la guardia civil) no sería objeto de expropiación, como tampoco lo serían los caminos públicos que serán objeto de obras de acondicionamiento pero no de expropiación.

Cuadro resumen de las expropiaciones necesarias y valor de estas:

ESTUDIO ECONÓMICO	SUPERFICIE	SUPERFICIE	COSTE DE EXPROPIACIÓN		5% PREMIO	TOTAL
PARCELAS CATASTRALES	CATASTRAL	AFECTADA	UNITARIO	TOTAL	DE AFECCIÓN	EXPROPIACIÓN
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 €
Caminos públicos	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	32.262,00	3.095,40	0,00 €	23.518,92 €	1.175,95 €	24.694,86 €

2. Obras de dotación:

CALCULO COSTE DOTACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	464,34 €	20,00%	92,87 €
DEMOLICIÓN CONTRUCCIONES	464,34 €		0,00 €
PRESUPUESTO DE SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,93 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	17,82 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			111,62 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Proyecto de expropiaciones		0,30%	0,28 €
Proyecto y dirección de dotación		6,00%	5,57 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,28 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,09 €
Telecomunicaciones, Ingenieros, etc.		0,30%	0,28 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
SUBTOTAL		0,00%	6,58 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		0,20%	0,22 €
Registro de la propiedad		0,20%	0,22 €
SUBTOTAL			0,45 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,09 €
Ocupación vía pública		0,00%	0,00 €
SUBTOTAL			0,09 €
TOTAL COSTES DOTACIÓN VIALES			118,73 €
TOTAL COSTES DOTACIÓN ELP			35,62 €

Cuadro resumen de los costes previstos de acondicionamiento del sistema general para el uso del espacio libre público arbolado y viario: uno como paseo peatonal y otro como carril para bicicletas:

COSTE OBRAS DE DOTACIÓN	SUPERFICIE AFECTADA	COSYTE UNITARIO	COSTE TOTAL
Vial peatonal y bicis	2.515,01	118,73 €	298.613,58 €
Zona ajardinada	580,39	35,62 €	20.673,25 €
TOTAL	3.095,40		319.286,83 €

En estos costes se han incluido los honorarios profesionales para la redacción de los proyectos y dirección de las obras, seguridad y salud, topografía, geotécnico y otros gastos de ejecución.

05. MEMORIA DE VIABILIDAD Y INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otro lado, el artículo 59 de la LUIB y 81 del RLOUSM, han previsto el informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas entre los documentos del planeamiento.

Esta modificación no supone la modificación de ningún sector de gestión urbanística por el que no es necesario el cumplimiento del referido informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad.

06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, los planes y programas y sus modificaciones serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con los criterios del anexo 4, cuando así lo decida el órgano ambiental por constituir modificaciones menores.

De esta modificación puntual no se derivan efectos significativos negativos sobre el medio ambiente por lo que ha sido no sujeta a evaluación ambiental por acuerdo de la CMA (BOIB n. 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, enero de 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical stroke crossing it, and a loop on the right side.

Pedro Villar Llull
ARQUITECTO

NORMAS URBANÍSTICAS

7. NORMAS DE DEFENSA Y ORDENACIÓN DE ELEMENTOS URBANÍSTICOS ESPECIALES

7.1. VÍAS DE COMUNICACIÓN

7.1.1 CARRETERAS

1. En los planos de ordenación: SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: hojas 4, 5 y 6, se grafian las franjas de reserva correspondientes a la red básica de carreteras interurbanas.

En las franjas señaladas quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes que deberán ser debidamente autorizadas y todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la Ley 51/1974 de 19 de diciembre sobre carreteras, en particular en los artículos 33, 34 y 35 de la misma.

Cuando la franja de reserva afecte a un sector determinado de suelo urbanizable, se atenderá para la ordenación de éste a lo que se dispone en el apartado 4.1.3 subapartado 5 de las presentes NN.SS.

2. En los tramos de la red básica que discurren por el interior de los núcleos de población se atenderá a los trazados y secciones tipos ordenados en los planos de ordenación: RED VIARIA, hojas 17 a 27, 29-B y 33 a 35 en lo referente al núcleo de cala d'Or. En suelo urbanizable, en tanto no se redacte el Plan Parcial correspondiente, se establece, para los tramos señalados una franja mínima de reserva de 20+A m. de anchura respecto al eje de la franja, siendo A) el ancho de la sección tipo ordenada en cada caso.

7.1.2 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES CON EL SECTOR SANTANYÍ INDUSTRIAL

Está previsto un sistema general de comunicaciones entre el casco urbano de Santanyí y el sector industrial, formado por el polígono de s'Olivó. Este sistema general transcurrirá paralelo a la carretera según se señala en los planos correspondientes y contendrá un paso peatonal con una franja ajardinada y un carril bici.

Este sistema general público carece de aprovechamiento urbanístico y se obtendrá por expropiación según se señala en la memoria de la modificación puntual.

El proyecto de urbanización, tendrá que cumplir las siguientes condiciones:

1. De acuerdo con el que establece el Plan territorial de Mallorca y la Ley 3/2005, de 20 de abril:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado se tendrá que basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se tienen que instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra lo deslumbramiento.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globos de plástico o similares será del 50%.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisferio superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano

horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el artículo 44 del PTIM: en zona E-2 (zona de baja brillantez): $\leq 5\%$.

- El pavimento de las calzadas de las vías de tráfico, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, serán de características y propiedades reflectantes adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

2. De acuerdo con el que establece la Ley de carreteras:

El proyecto de urbanización tendrá que estar autorizado por la Dirección insular de carreteras y en el mismo figurarán entre otros, la situación de las plantaciones y elementos de iluminación a situar en la zona de dominio público y protección.