

OCTUBRE 2020

Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Santanyí

Modificación para la nueva alineación y ordenación del espacio público del sector comprendido entre las calles Consolación, Gómez Ulla, y Carretera Ma-19

Memoria informativa y justificativa
Normas urbanísticas

PROMOTOR: HIPER BALEAR, S.L.

MIQUEL POL BARCELÓ

Passeig Antoni Maura, 4º, 1º (07500 MANACOR)

e-mail: info@arquitecturaminima.com

Tel: 871706262





ÍNDICE
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1. General

3.2. De la conveniencia y la 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 justificaciones de las modificaciones de los planos

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

7. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento de Santanyí fueron aprobadas definitivamente, con prescripciones, mediante un acuerdo de la Sección Insular de Urbanismo de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares el 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 diversas modificaciones puntuales con el objetivo 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.

La modificación puntual que se presenta, enfocada al ajuste de alineaciones y rasantes, es más propia de la ordenación detallada. Sin embargo, la normativa vigente solamente prevé la redacción de planes de ordenación detallada para la definición de un ámbito o sector cuando el municipio dispone previamente de un Plan General, no siendo este el caso de Santanyí.

2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. OBJETO

El objeto de la presente modificación del planeamiento es el siguiente:

La adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes previamente señaladas en el planeamiento de rango superior y siguiendo sus especificaciones, que permitan una mejor ordenación del espacio público; dotando al pueblo de Santanyí de una fachada urbana que ofrezca una estética más acorde con el resto del casco urbano.

Actualmente la alineación aprobada por las Normas Subsidiarias provoca la única fachada curva en todo el pueblo, alejándose de la estética tradicional, que acostumbra a los paños rectos. Esta situación se produce además en una zona limítrofe con el suelo rústico, donde se genera uno de los accesos principales al pueblo con especial relevancia estética a nivel de fachada urbana.

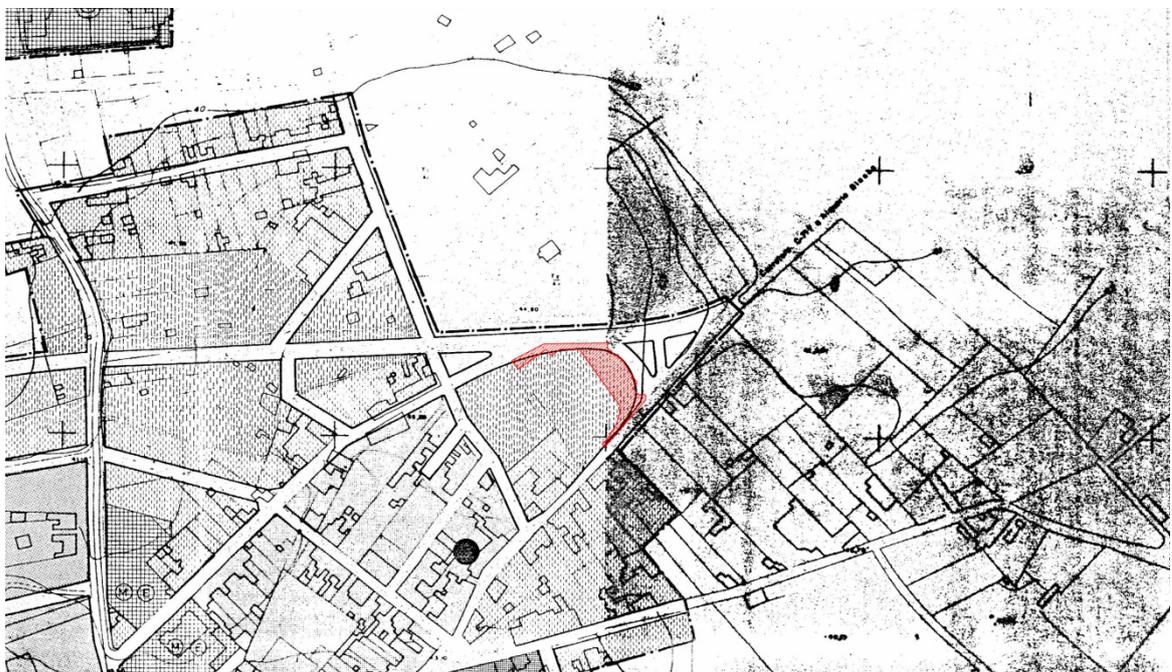


Mediante la modificación de las alineaciones y la reordenación del espacio público, se prevé la cesión de parte del solar ubicado en la calle Consolació, 23 de Santanyí, con referencia catastral 1568818ED1516N0001MR, para destinar dicha superficie cedida a los usos que más convengan al espacio público; señalándose especialmente la necesidad de aparcamiento en esta zona, que previsiblemente se verá incrementada con la implantación de un equipamiento de tipo cívico-social 1º.

La nueva ordenación del espacio público corregirá el trazado curvo del vial sin nombre que conecta la Carretera Ma-19 con la calle Concepción en un único sentido. A su vez generará un incremento de veintitrés (23) plazas de aparcamiento, de las cuales cuatro (4) serán adaptadas; también se plantarán nueve (9) árboles tipo *Populus Alba* o similar; y se incluirá un nuevo paso de peatones.

2.2. ÁMBITO

El ámbito de la modificación es el señalado en color rojo en el siguiente plano de las vigentes NNSS:



La superficie del ámbito señalado asciende a 1.595,70 m².

3. 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 nº 160, del 29.12.17); de ahora en adelante, LUIB. Y en el artículo 171 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo (RLOUSM), que han previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquiera 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 la voluntad de proteger la estética tradicional del pueblo de Santanyí, característica distintiva de este núcleo urbano que, a pesar de su reducido tamaño y población en relación con otros de la isla, lo sitúa como una de las localidades más visitadas y deseadas tanto para residentes como para extranjeros. Por ello, el objetivo prioritario del planeamiento general debe ser salvaguardar la belleza intrínseca del pueblo al mismo tiempo que se mejoran aquellos aspectos deficitarios, como es la falta de aparcamiento; y mantener y mejorar la función y los usos del espacio público al servicio de ciudadanos y visitantes.

El actual planeamiento genera, en el ámbito objeto de la presente modificación, la única fachada de plano curvo de toda la localidad, hecho que se sucede además en una zona calificada como intensiva, y justo a la llegada al núcleo urbano de la carretera Ma-19, proveniente de l'Alquería Blanca, Portopetro, Cala d'Or y Cala Ferrera, es decir, una de las vías más concurridas del municipio.

Además, los parámetros urbanísticos impuestos por las NNSS fueron claramente diseñados para regular la edificación en solares con forma de paralelogramo, no así para solares de forma semicircular como el ubicado en la C/ Consolació, 23 (con referencia catastral 1568818ED1516N0001MR).

El solar limita por el norte con la calle Gómez Ulla; por el este con la calle sin nombre que conecta las calles Gómez Ulla y Consolació; por el sur con la calle Consolació; y por el oeste con tres solares de la misma manzana, calificados como Zona Residencial Intensiva C.

Tiene una geometría irregular, asimilable a una semicircunferencia con quiebro en su zona central, y una superficie, según catastro, de 3.164 m²; sin embargo, se ha realizado el levantamiento topográfico de la parcela, y según reciente medición, la superficie del solar es de 3.136,68 m².



En dicho solar, la aplicación de las NNSS originaría una edificación en forma de arco (en aplicación de los parámetros de tipo de edificación continua y profundidad máxima edificable), con una volumetría extraña y nada funcional, y una estética totalmente contraria a la naturaleza del planeamiento, ya que la volumetría curva rompe con la estética tradicional, que se caracteriza por fachadas rectas y retranqueos.

Además, al igual que otros tantos pueblos de carácter tradicional de la isla, existe una falta generalizada de plazas de aparcamiento, que se ve especialmente acusada cuanto más al centro. Sin embargo, la imposibilidad por falta de espacio de crear bolsas de aparcamiento en las zonas más céntricas, así como la voluntad de recuperar el espacio urbano como un espacio amigable y prioritario para el peatón, obliga a disponer de un mayor número de plazas de aparcamiento en las zonas más periféricas.

Con el fin de solucionar esta problemática intrínseca de las NNSS, se propone la cesión de una parte del solar de planta semicircular, con referencia catastral 1568818ED1516N0001MR, al espacio público con el fin de regularizar el límite entre este y la propiedad privada. De esta manera el solar resultante tendrá una forma poligonal irregular, con su perímetro compuesto mayoritariamente por linderos en línea recta, y cuya eventual edificación tendrá una forma más acorde a la del resto de edificaciones del pueblo, por no mencionar la mejora a nivel funcional. Además se conservan los parámetros urbanísticos impuestos por las NNSS, al mismo tiempo que el espacio público se amplía, generando un incremento de calidad y servicios para el pueblo y sus ciudadanos y visitantes.

De esta manera el vial sin nombre que conecta la Ma-19 con la C/ Concepció, recorriendo el perímetro noreste del solar afectado, y por el cual no discurre ningún servicio público, pasará a tener un desarrollo recto. Este vial resultante será de un único sentido de circulación (de la Ma-19 hacia la C/ Concepció), con aparcamientos en batería a ambos lados y un ancho total de 21,95m. La sección del vial se compondrá de:

- Acera con árboles de 3,50m de ancho.
- Aparcamientos en batería, cuyas plazas tendrán una dimensión de 2,50x5,00m.
- Calzada de un único sentido de circulación, con un ancho de 5,50m.
- Aparcamientos en batería, cuyas plazas tendrán una dimensión de 2,50x5,00m.
- Acera de 2,95m de ancho.

La propuesta viaria es la más adecuada al objeto de la modificación propuesta, ya que no altera el sistema viario existente (no se crean ni suprimen viales, ni se generan nuevos recorridos), y mediante la organización del espacio se obtienen nuevas plazas de aparcamiento.



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 del planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, la modificación se considera conveniente y oportuna por acogerse a los referidos artículos ya que supone una mejora para el núcleo y sus habitantes, tanto por la mejora de la fachada urbana hacia una de las vías interurbanas más concurridas, como por el incremento y la ordenación del espacio público, con el aumento de aparcamientos y zona verde.

Concretamente se propone la cesión de un total 504,56 m², repartidos en cuatro porciones:

- La primera, ubicada en la esquina noroeste del solar, en contacto con la calle Gómez Ulla de 120,60 m², que se prevé destinar a la implantación de un punto verde y de reciclaje público compuesto por un mínimo de 6 contenedores de diferentes fracciones (dos para rechazo, uno para orgánico, uno para vidrio, uno para cartón y uno para envases). Además en este punto se ubicará un nuevo centro de transformación comunitario en previsión a la futura demanda energética de la zona y como apoyo a la red existente.
- Una superficie en forma de cuña, de 26,96 m², que amplía la zona de acera/paso junto a la calle Gómez Ulla.
- Una superficie, ubicada frente al espacio verde público existente y la calle sin nombre, donde la curva del solar es más pronunciada, y supone el principal motivo para la redacción de la presente modificación del planeamiento. Con una superficie de 353,05 m², que con la adecuada reorganización del vial existente, tal y como se propone mediante la presente modificación puntual de NNSS, genera un incremento de 23 plazas de aparcamiento, cuatro de las cuales serán adaptadas para el uso de personas con movilidad reducida.
- Por último, dos pequeñas porciones para la ampliación de la acera hacia la calle Consolació, con una superficie total de 3,95 m².

A través de la primera porción descrita se deberá garantizar una servidumbre de paso para poder acceder al previsible aparcamiento en sótano del que dispondrá una eventual edificación en el solar afectado; y a través de la segunda porción descrita se impondrá otra servidumbre de paso que permita abastecer adecuadamente un posible equipamiento cívico-social 1º - comercial (uso previsto y admitido por el planeamiento en este solar).

Con las cesiones propuestas la superficie del solar resultante es de 2.632,12 m².



3.3. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, esta modificación propuesta redundará en el interés público ya que tiene por objeto salvaguardar la estética y encanto tradicional del pueblo, motivo primigenio en el que radica la riqueza del mismo; así como mejorar el espacio público y los servicios para todos los usuarios del mismo, mediante el incremento del número de plazas de aparcamiento y de la masa vegetal urbana.

Por otro lado se establece una nueva alineación para el solar ubicado en la C/ Consolació, 23, que pasa a tener una forma más regular y funcional, por lo que la modificación propuesta no genera un grave perjuicio al propietario de dicho solar.

3.4. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Como se ha comentado en los apartados anteriores, la modificación propuesta tiene por objeto, en suelo urbano, la adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes previamente señaladas en el planeamiento de rango superior y siguiendo sus especificaciones, así como la ordenación de volumen, para una mejor configuración de los espacios públicos.

A efectos de su incorporación en el planeamiento vigente, esta modificación supone la substitución del siguiente plano:

8.- Ordenación

En cuanto a la parte escrita no sufre modificación alguna, puesto que los parámetros urbanísticos se mantienen inalterados. Por tanto, las características de uso, tipología, edificabilidad máxima, coeficiente de ocupación, número de plantas y altura reguladora del solar afectado, calificado como ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA C, vienen definidas en la ficha urbanística correspondiente de las NNSS. Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

• Zona	Residencial Intensiva C
• Tipo de ordenación	Continua
• Mínima área de solar	200 m ²
• Dimensiones mínimas de solar (fachada/fondo)	10/15
• Porcentaje máximo de áreas ajardinadas	30%
• Uso de vivienda permitido	SI
• Uso público de equipamiento cívico-social permitido	1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º



• Uso de actividades e instalaciones complementarias	2º (B,C), 4º (B,C)
• Uso industrial permitido	1º (A,B), 2º (C)
• Coeficiente de edificabilidad neto máximo:	6 m ³ /m ²
• Coeficiente de aprovechamiento neto máximo:	2 m ² /m ²
• Altura máxima total (m)	12 m
• Altura máxima total (plantas)	S+B+2P
• Ocupación máxima solar en planta baja	60% (70% en esquina)
• Ocupación máxima solar en planta piso	60% (70% en esquina)
• Retranqueo mínimo de linderos en solar (vías y áreas públicas)	-
• Retranqueo mínimo de linderos en solar (laterales)	-
• Retranqueo mínimo de linderos en solar (fondo)	5 m
• Mínima separación entre edificios en el mismo solar	No
• Situación uso vivienda permitido	B, P
• Situación uso público permitido	S, B, P
• Porcentaje mínimo de aparcamientos privados	1 plaza/vivienda
• Fondo máximo edificable (planta baja)	20 m
• Fondo máximo edificable (planta piso)	15 m

Dichos parámetros serán de aplicación sobre la superficie resultante del solar afectado, de modo que se reduce la edificabilidad del mismo en la misma proporción que se reduce su superficie.

3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente de acuerdo con la siguiente justificación:

1. Legislación estatal.

A estos 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 deben ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se



deberá dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

No obstante lo anterior, en el caso de municipio 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 ayuntamiento sin el previo trámite de aprobación provisional.

En este caso, Santanyí cuenta con 12.237 habitantes (2019), 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.

También se deberá 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 9ª del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se deberá 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 tanto, en este caso, la modificación de las NNSS no provoca un incremento de aprovechamiento (más bien lo contrario), aunque sí que incide sobre la calificación del suelo. No obstante, 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 podrá entender que no existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de las personas o entidades propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.



En todo caso, la identificación catastral del propietario afectado es, como se ha mencionado en anteriores ocasiones, 1568818ED1516N0001MR.

2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB y el artículo 171 del RLOUSM, señalan que las modificaciones de cualquiera 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 habrá de figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de los 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, indirecta o directamente, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, han de incorporar al expediente que se tramita, en los apartados correspondientes de la memoria informativa, la identidad de todas las personas propietarias 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 las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia".

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

Por otro lado y en este caso, de acuerdo con lo 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 substancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación del suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan para necesidades reales de suelo para 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 substanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación del suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del



agotamiento de la capacidad del plan para necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas".

Finalmente, según el artículo 64 de la LUIB y 81 del RLOUSM, encaso 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 deberá comunicar al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares.

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 nº 188 ext, de 31.12.04). Además, la totalidad del ámbito de actuación queda incluido en el suelo clasificado como urbano, aunque este sea limítrofe con el suelo rústico calificado como Área Territorial de Armonización.

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

No obstante, la naturaleza de la modificación va en la misma línea que la marcada por la Norma 46. Protección de conjuntos urbanos.

4.- Plan de intervención en ámbitos turísticos.

El Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) se aprobó definitivamente el 9 de julio de 2020 (BOIB nº 126, de 16.07.20) y como establece su articulado, tiene una notable influencia sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico en aquellos aspectos que puedan afectar el uso turístico del suelo.

Sin embargo, la presente modificación de NNSS no afecta zonas turísticas saturadas y maduras, por lo que no será necesaria la emisión por parte del Consell de Mallorca del informe preceptivo y vinculante al efecto de verificar que las medidas adoptadas se adecuan a los objetivos del PIAT y la legislación sectorial turística, para la aprobación definitiva por parte del ayuntamiento del instrumento urbanístico, tal y como establece el artículo 22.4 del PIAT.

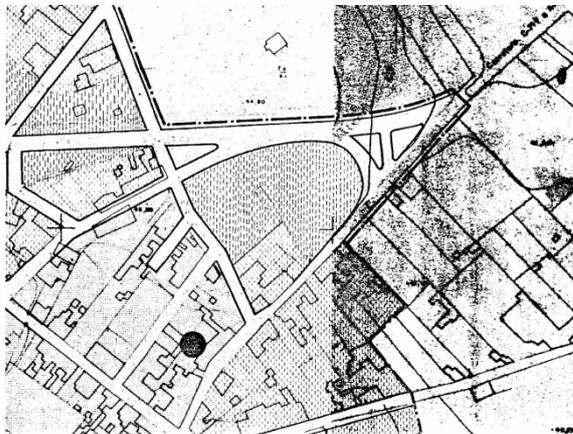
3.6. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PLÁNOS.

Esta modificación afecta a la siguiente cartografía del planeamiento vigente:

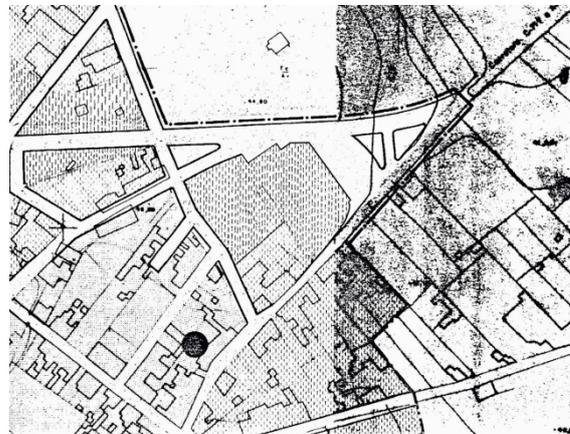


Plano 8: Ordenación

NNSS VIGENTES



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El artículo 38 de la LUIB establece que los planes generales incorporarán estudios económico-financieros, además del informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, según indica en el artículo 47- Este artículo desarrolla el contenido de los estudios económicos del planeamiento siendo para el estudio económico-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 financiamiento público de aquella que correspondan a la administración.
4. Establecimiento de los términos previstos para su desarrollo.

El Art. 7.1.a.1.LSRH define como actuaciones de transformación urbanística, aquellas acciones que tengan por objeto la realización de obras y servicios urbanísticos, tales como construcción de redes de agua, redes de alcantarillado, suministro eléctrico, alumbrado público, pavimentación, acerado..., que permitan que un suelo en situación de suelo rural pueda pasar a la situación de suelo urbanizado, y cuyo fin es que las parcelas resultantes puedan, una vez realizada estas obras, ser aptas para materializarse sobre ella una edificación. En definitiva, que la parcela de suelo adquiera la condición de solar.

En este caso la modificación supone:

1. No se trata de una unidad de actuación de transformación urbanística por lo que no existe un coste vinculado. No obstante, existirá un coste de ejecución para el cambio de trazado del vial



existente y la disposición de los aparcamientos, así como instalaciones de iluminación, riego y arbolado.

El presupuesto de ejecución material estimado de los trabajos de urbanización, calculados en base a las tablas y coeficientes del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares aplicados sobre el módulo de coste de la construcción en el mes de octubre 2020, asciende a la cantidad de CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (124.137,88 €).

2. Este coste de implantación, así como la cesión del solar afectado, correrá a cargo de promotor de la presente modificación puntual de las NNSS y a su vez propietario del solar afectado.

3. Como se ha especificado en el apartado anterior, al tratarse de una obra llevada a cabo con capital privado, no corresponde llevar a cabo un análisis sobre la previsiones de financiamiento público.

4. Se prevén los siguientes plazos a partir de la aprobación definitiva de esta modificación:

La obra se ejecutará paralelamente a la obra de edificación de la parcela afectada, en la que se prevé la implantación de un equipamiento cívico-social 1º - comercial. Por lo que la ejecución de las obras de urbanización quedará supeditada a los plazos para la obtención de la licencia de edificación, que se estiman en 12 meses.

Estos términos previstos pueden quedar interrumpidos en caso de solicitarse informes a alguna administración diferente del propio ayuntamiento durante su tramitación.

5. MEMORIA DE VIABILITAT I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística deben 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 del 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 lo que no es necesario el cumplimiento del referido informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad.

6. 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.

Esta modificación puntual se ha de tramitar como una evaluación ambiental estratégica simplificada, ya que no se derivan efectos significativos negativos sobre el medio ambiente, y no ordinaria, aunque tendrá que ser la CMA la que determine, si procede, la no sujeción a este tipo de evaluación.

7. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del artículo 38 de la LUIB; y del artículo 82 del RLOUSM, se anexa el documento de resumen ejecutivo del planeamiento.

Santanyí, 26 de octubre de 2020

Miquel Pol Barceló
Arquitecto