



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

**REVISIÓN
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SANTANYÍ**

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR

José M^a Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTOS

Santanyí, noviembre de 2018

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ
RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los puntos siguientes:

- 1.- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de la mencionada alteración.
- 2.- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la mencionada suspensión.

Por otro lado, el artículo 39 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), establece que la memoria del planeamiento deberá incluir un resumen ejecutivo que delimite los ámbitos en los que la ordenación estructural proyectada altera la vigente en los términos siguientes:

El análisis de la previsión de alteración del aprovechamiento por cambio del uso global o de la edificabilidad bruta aplicado a determinados ámbitos situados en cualquier clase de suelo, en relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior.

Además, se deberá justificar en las memorias de viabilidad económica, se localizará en los planos de ordenación y se determinará su alcance y, en su caso, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.


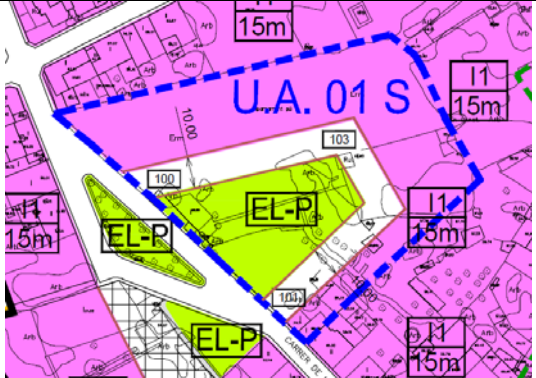
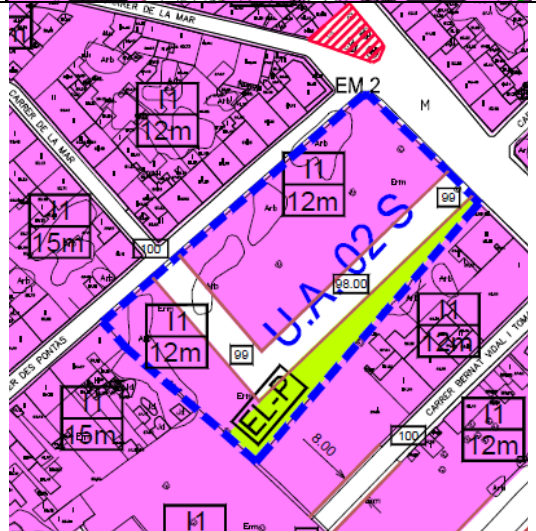
Además, el apartado 2.a del artículo 21 del RLOUSM, señala:


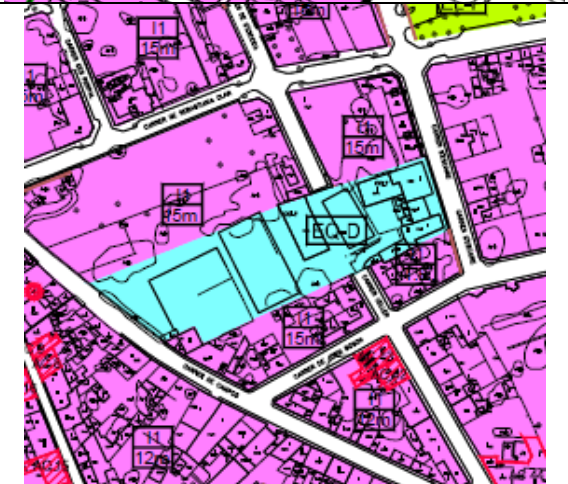
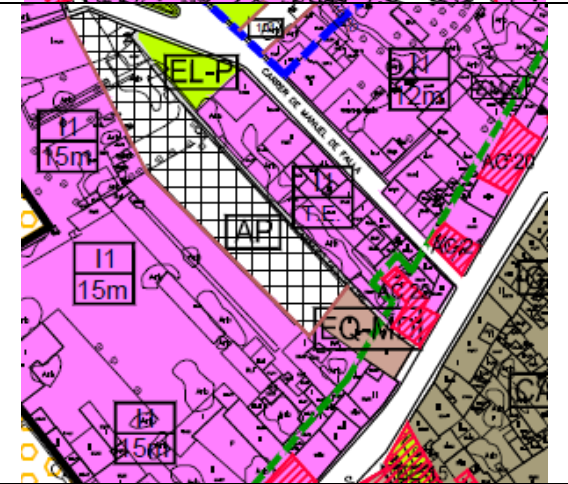
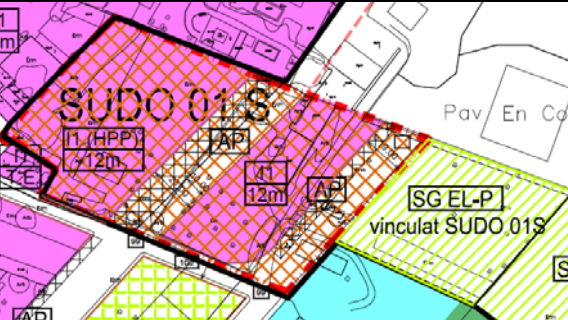
La documentación que se exponga al público debe incluir un resumen en los términos establecidos en este Reglamento y, como mínimo, una explicación detallada de las modificaciones que plantea respecto de la regulación vigente y, en su caso, los ámbitos y la el alcance de la suspensión de tramitaciones, autorizaciones o presentación de comunicaciones que comporte.

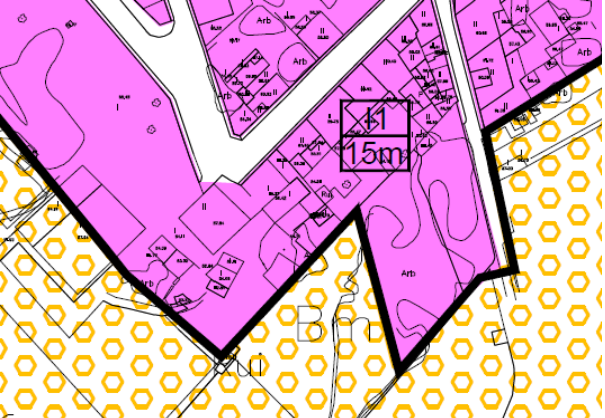
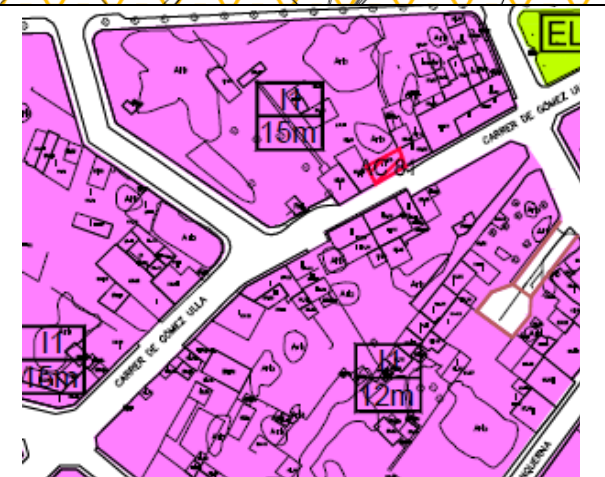
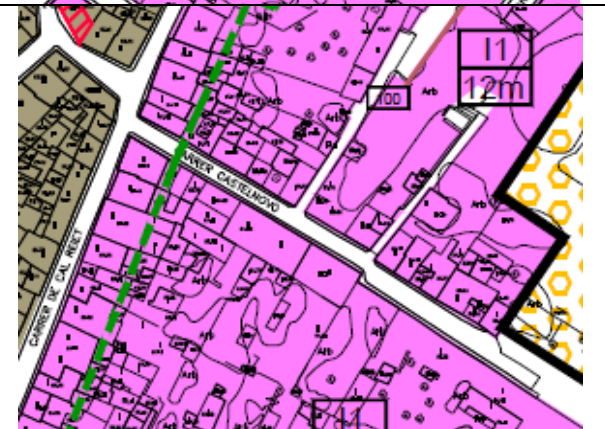

La presente revisión de las NN.SS. de planeamiento altera la ordenación vigente en los siguientes supuestos:

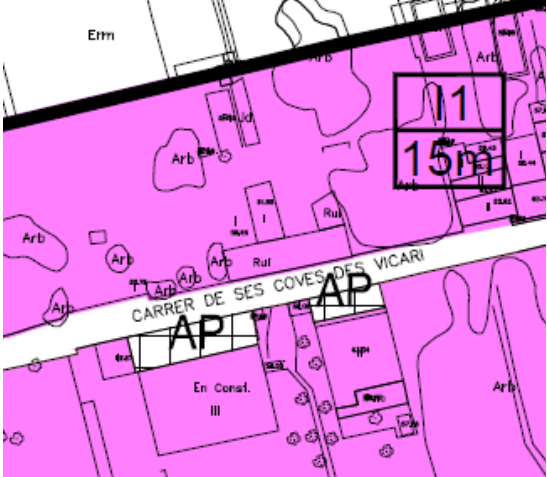
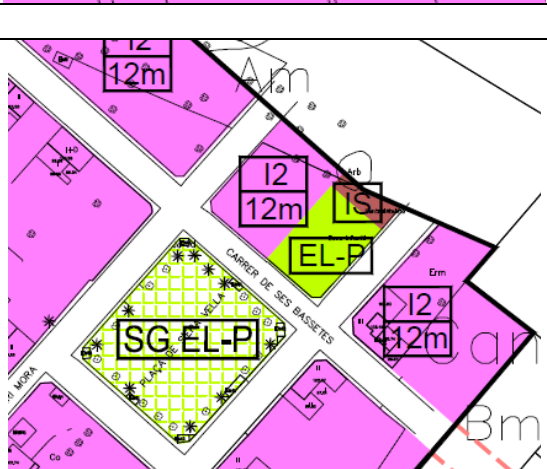
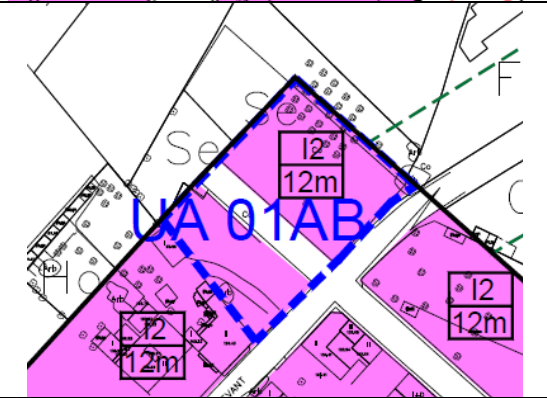
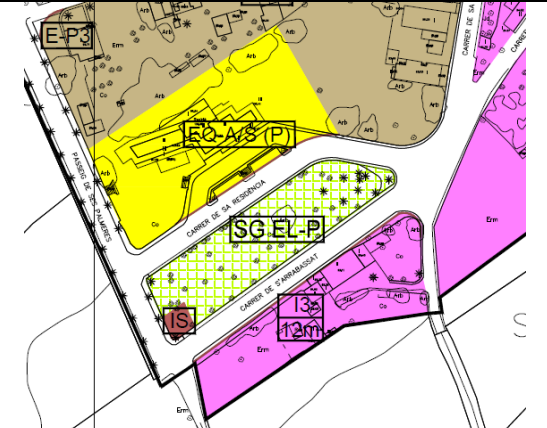
- 1.- Se modifica y actualiza a la normativa sobrevenida el contenido de las normas urbanísticas en su conjunto. Ello ha supuesto la redacción de un texto normativo nuevo que ha reducido las calificaciones urbanísticas en suelo urbano, incorporando también las derivadas de los planes parciales. Esta agrupación de calificaciones ha tenido por objeto simplificar la aplicación del planeamiento, manteniendo las nuevas calificaciones con parámetros similares a los vigentes.
- 2.- Los planos de ordenación del suelo urbano han sido objeto de digitalización (el planeamiento vigente está grafiado sobre soporte papel) y también se ha redactado una documentación refundida que incorpora todas sus modificaciones.
- 3.- También se han incorporado diversas propuestas de sistemas generales de comunicaciones y reservas viarias para completar la red de conexiones del municipio: continuación de la ronda de Santanyí que enlaza con el SUDO-01S, conexión de la calle de ses Bassetes con la calle Portopetro en el núcleo de s'Alqueria, ronda Norte de Calonge para descongestionar el tráfico del núcleo urbano, diversas conexiones de viales para comunicar el suelo urbano de cala Llombards, acceso al núcleo de caló d'en Busques y el paseo peatonal de voarmar en el caló d'en Boira de cala Figuera y la conexión de Portopetro y Cala d'Or (calle de sa Talaia).
- 4.- En cuanto al suelo urbanizable se ha suprimido el sector de Es Pujols de 56 ha de superficie (1.1015 habitantes) y se han mantenido e incorporado los sectores que se relacionan en este apartado.

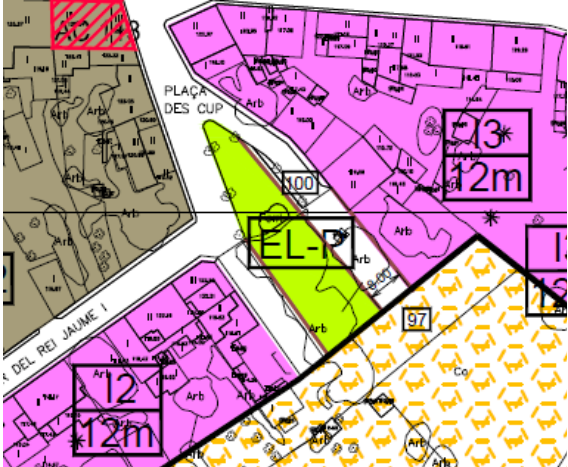
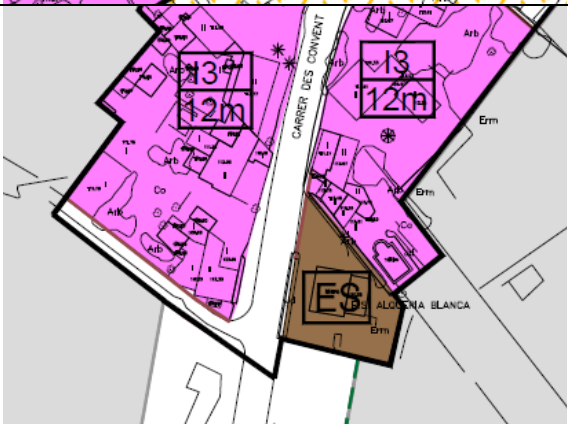
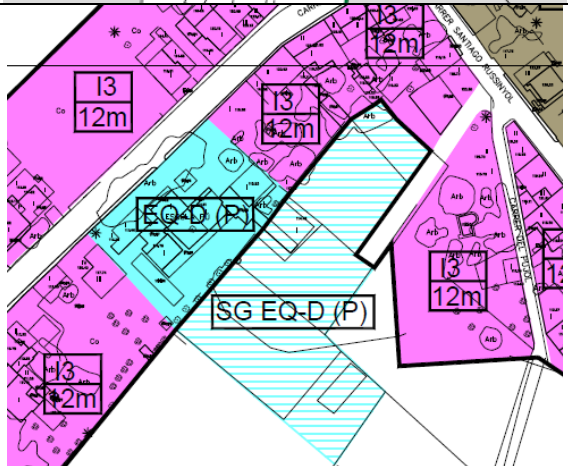
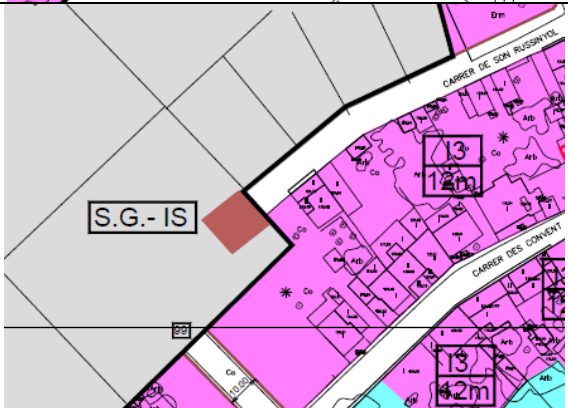
5.- Con carácter particular se han introducido las siguientes modificaciones:

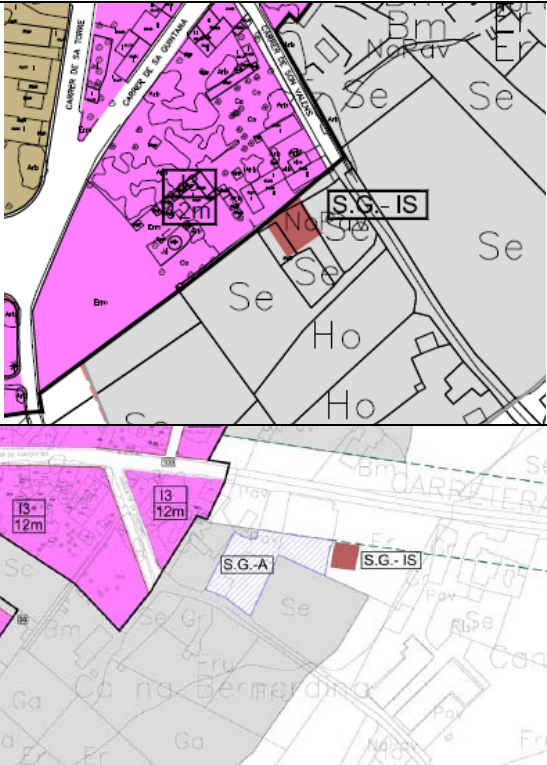
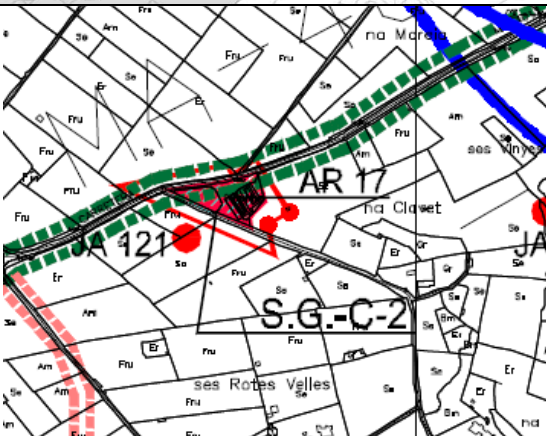
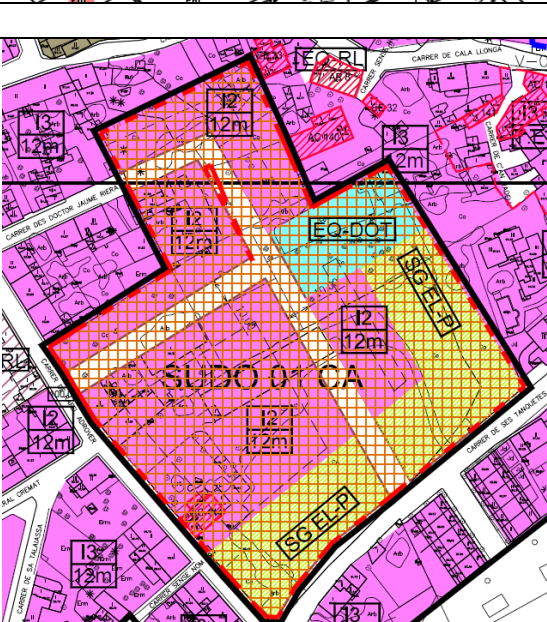
<p>SANTANYÍ</p> <p>Se incorpora al suelo urbano la fase 1 del sector urbanizable s'Olivó al estar ya recepcionado y parcialmente edificado.</p>	
<p>Modificación de la zona verde a obtener por expropiación en la calle Manuel de Falla creando un vial de acceso al interior de la manzana e incorporándola a la UA-01S. De esta forma se obtendrá por cesión el espacio libre público y se dota a las parcelas de fachada urbana al nuevo vial para conformar ciudad.</p>	
<p>Creación de la UA-02S para la ordenación de una zona interior del núcleo y supresión del equipamiento y aparcamientos públicos a obtener en el planeamiento vigente también por expropiación.</p>	

<p>Implantación de la UA-03S para conseguir la continuidad del vial existente que conecta la calle Castelnovo con la calle dels Escals</p>	
<p>Modificación de la delimitación del equipamiento docente en la calle s'Escaire y calle de Campos para su adecuación a la realidad. Esta modificación supone dejar cortada la calle Celler que dejará de tener continuidad.</p>	
<p>Se incorporan al planeamiento las modificaciones puntuales para la ordenación del aparcamiento público y del equipamiento (MD) del teatro en la calle del Bisbe Verger.</p>	
<p>Mediante el SUDO-01S se propone completar la trama urbana y dar continuidad a los viales del núcleo, así como crear una reserva de vivienda protegida.</p>	

<p>Ajustes a la realidad existente de la sección viaria de la prolongación de la calle de ses Pedreres para evitar las expropiaciones.</p>	
<p>Se ajusta a la realidad existente la alineación de la calle Gómez Ulla.</p>	
<p>Se ajusta a la realidad existente la alineación de la calle Castelnovo.</p>	
<p>Se ajusta a la realidad existente la alineación de la calle de ses Coves des Vicari.</p>	

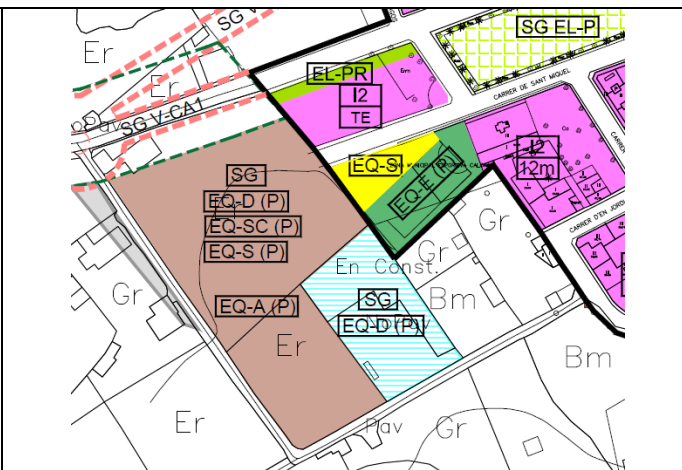
<p>Se califican como aparcamiento público las superficies de cesión de suelo obtenidas de las parcelas colindantes.</p>	
<p>S'ALQUERIA BLANCA</p> <p>Se califica una parcela como ELP y una parte como IS en el vial transversal a la calle de ses Bassetes y se ajusta al límite de propiedad catastral la parcela colindante calificada como I2.</p> <p>Se califica como sistema general de espacios libres públicos la zona verde existente a los efectos del cumplimiento del estándar en función de la población teórica del plan.</p>	
<p>Se implanta la unidad de actuación 01AB con la finalidad de obtener un vial público de cesión.</p>	
<p>Se califica el equipamiento existente como sanitario y asistencial y la zona verde como sistema general de espacios libres públicos.</p>	

<p>Se califica un ELP de titularidad municipal en la plaza des Cup.</p>	
<p>Se prevé la incorporación de un vial existente y transversal al final de la calle des Convent para dar acceso y fachada a la manzana I3 existente. En este emplazamiento se modifica la calificación residencial de la parcela colindante con el suelo rústico para recoger el uso existente de gasolinera.</p>	
<p>Se amplía el equipamiento docente sobre suelo calificado por el PTIM como AT-H de titularidad municipal como sistema general. A estos efectos se incorpora un vial de acceso a esta zona por la calle Santiago Russinyol.</p>	
<p>Se incorporan los sistemas generales destinados a estaciones de bombas de impulsión de la red de saneamiento. Se implanta un sistema geenal asistencial en la calle de Portopetro.</p>	

	
<p>Se propone la ampliación sobre suelo de titularidad pública del cementerio de s'Alqueria como sistema general.</p>	
<p>CALONGE</p> <p>Implantación de un sector urbanizable directamente ordenado sobre una zona en situación de rural con la finalidad de ordenar y completar la trama urbana actual.</p>	

Se propone la implantación de dos equipamientos públicos sobre suelo de titularidad pública al final de la calle de Sant Miquel. Se aprovecha esta actuación para conectar la calle Sant Miquel con la d'en Jordi des Racó mediante un vial actualmente ya existente.

Se califica la zona verde existente como sistema general de espacios libres públicos.



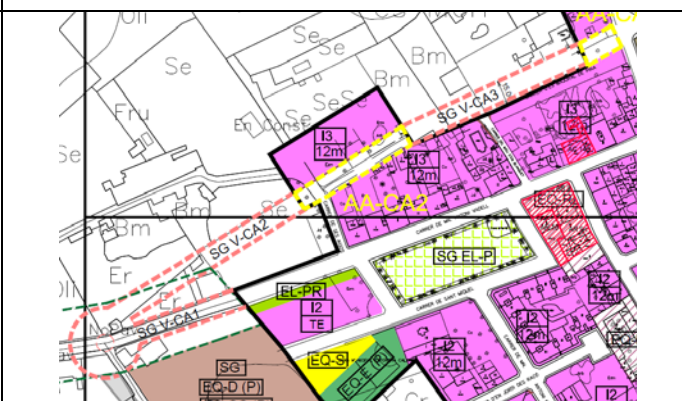
Se ajusta el límite de suelo urbano y se desclasifica el equipamiento de las NNSS vigentes al estar en situación de rural:

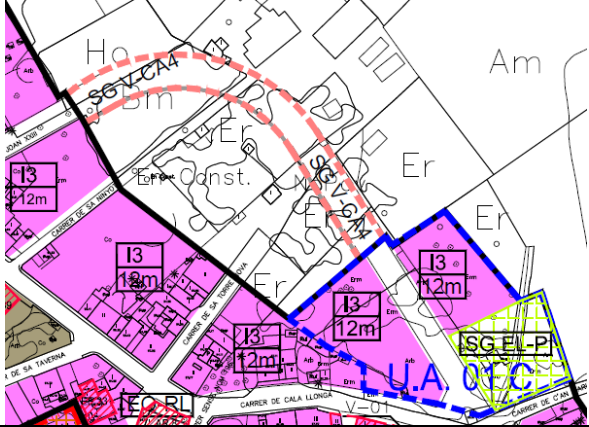
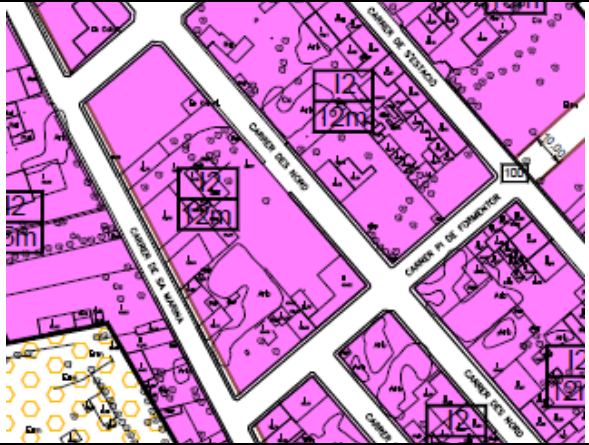
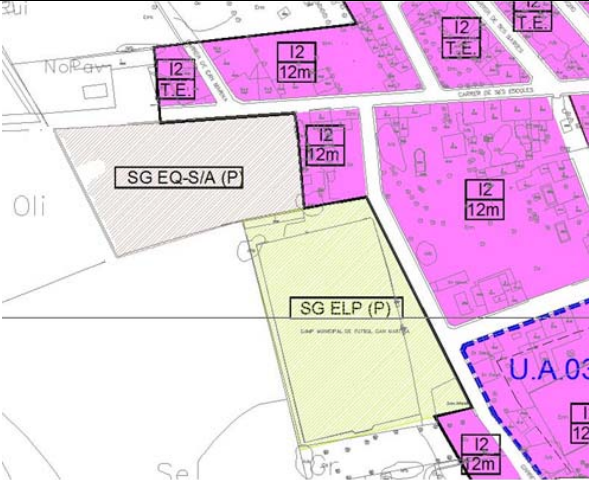
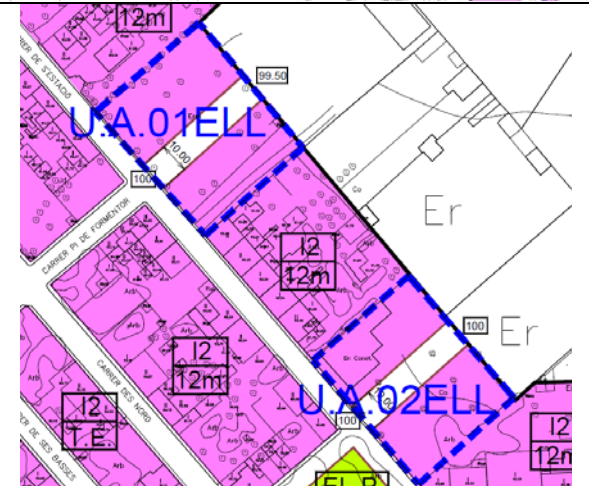


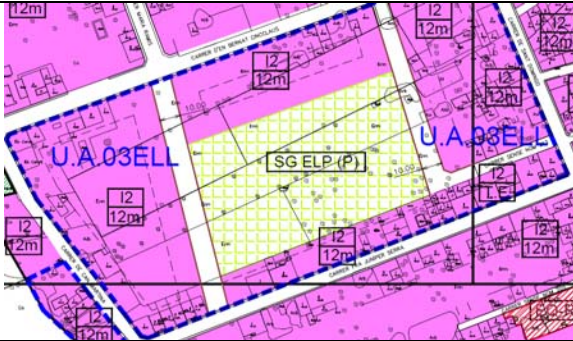
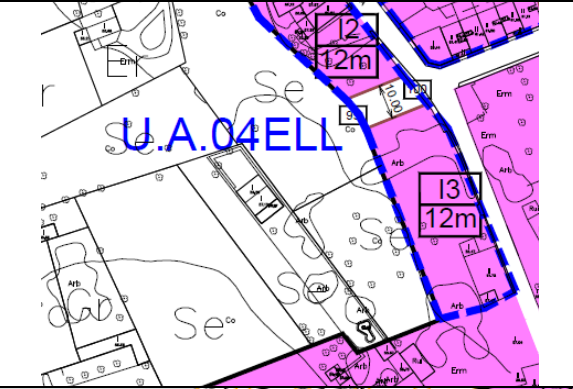
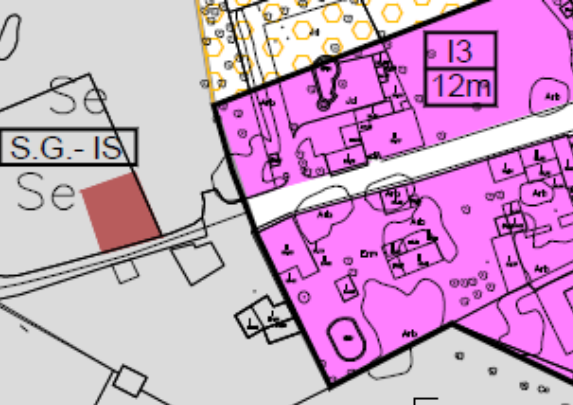
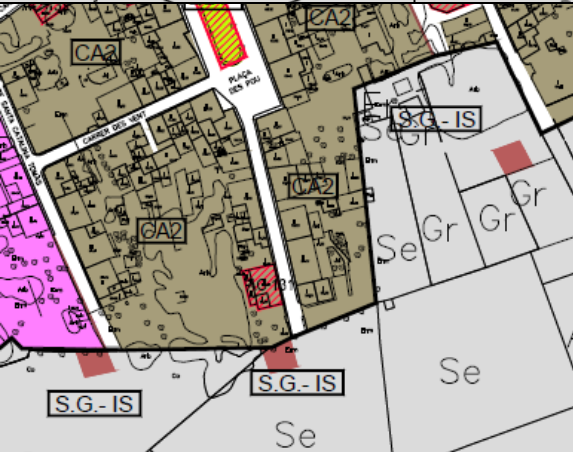
Se incorpora como sistema general viario la conexión de la calle Joan XXIII y calle de cala d'Or.

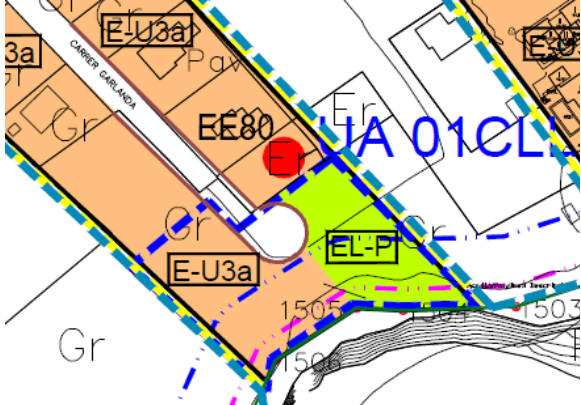

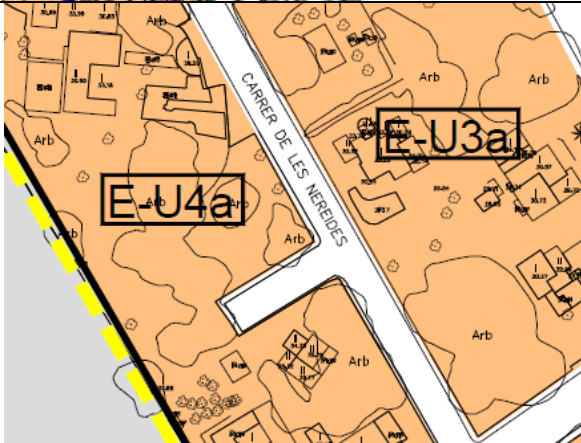
Este sistema general se desarrollará en diversos tramos.

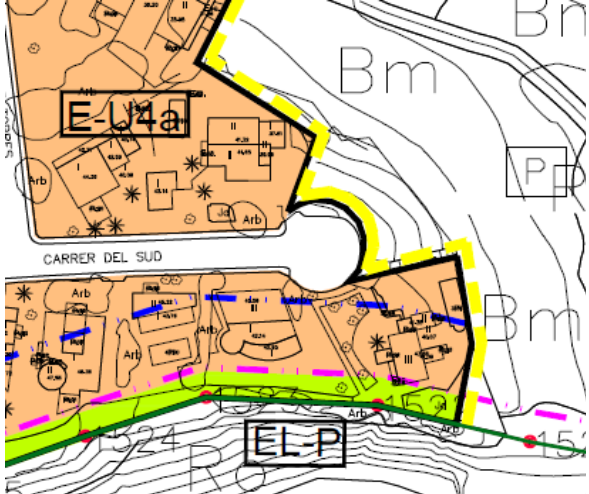
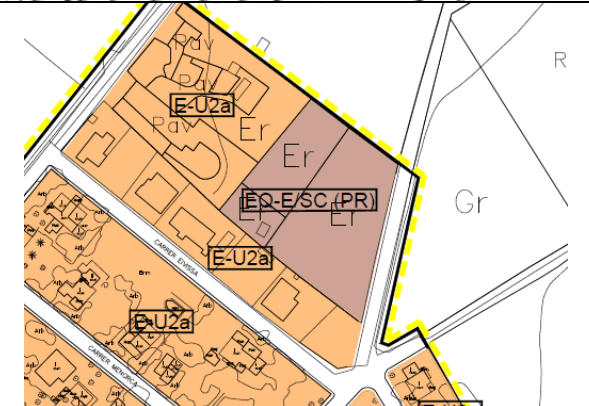
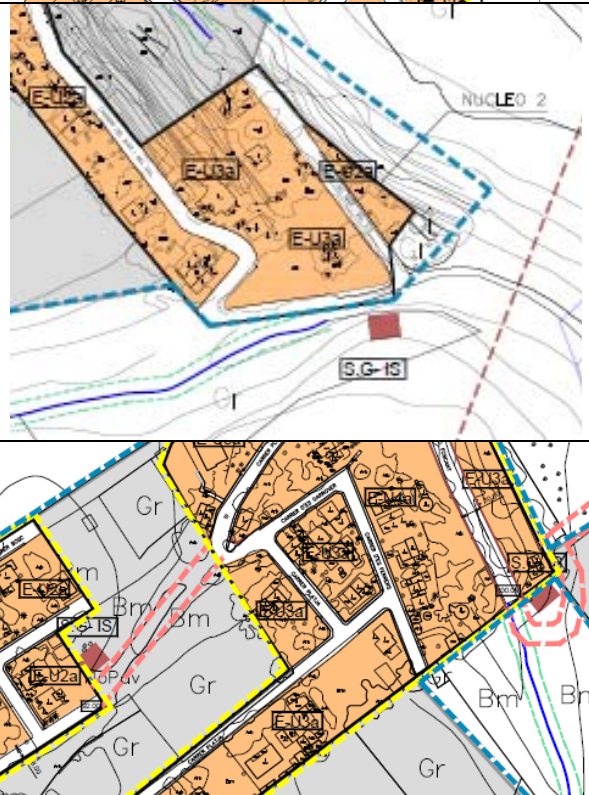
El último tramo se completa mediante la unidad de actuación UA-01CA


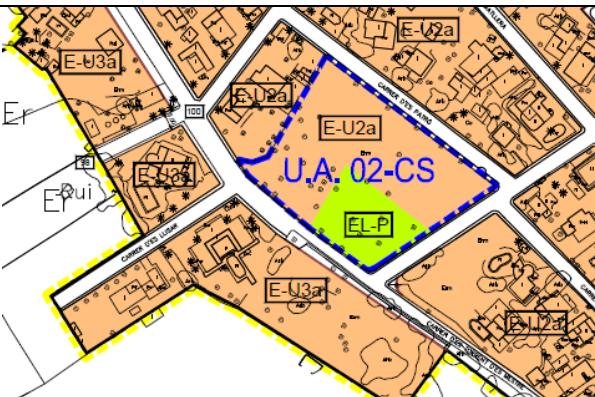
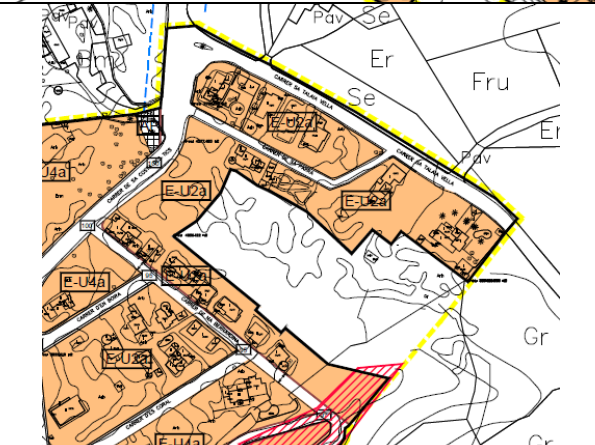


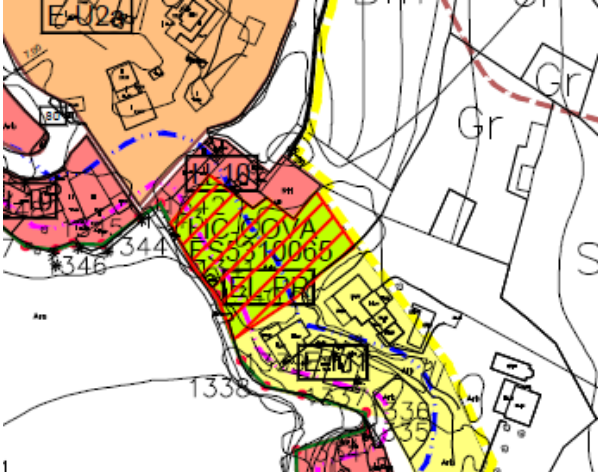

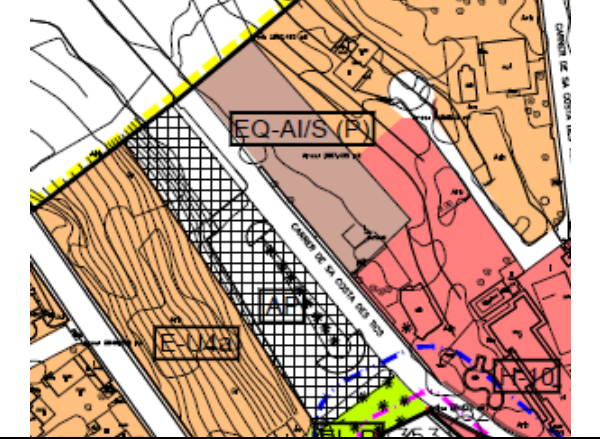
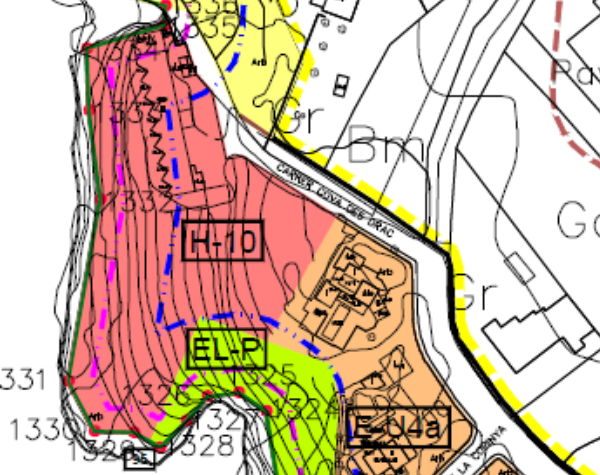
	
<p>ES LLOMBARDS</p>	
<p>Se suprime un equipamiento en la calle des Nord al haberse concentrado los equipamientos al final de la calle de ses Escoles.</p>	
<p>Incorporación de un sistema general de equipamientos públicos al final de la calle de ses Escoles.</p>	
<p>Implantación de las unidades de actuación 01ELL y 02ELL para obtener la apertura de viales de cesión.</p>	

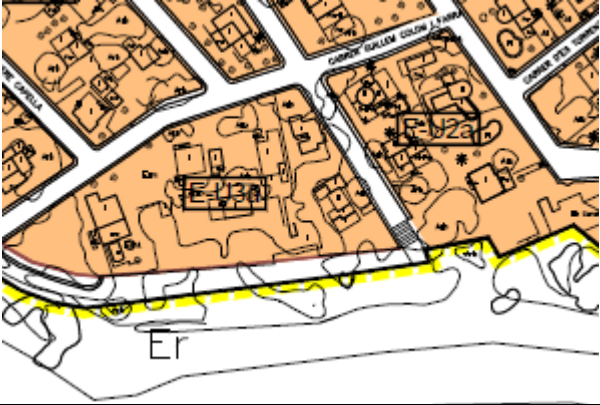
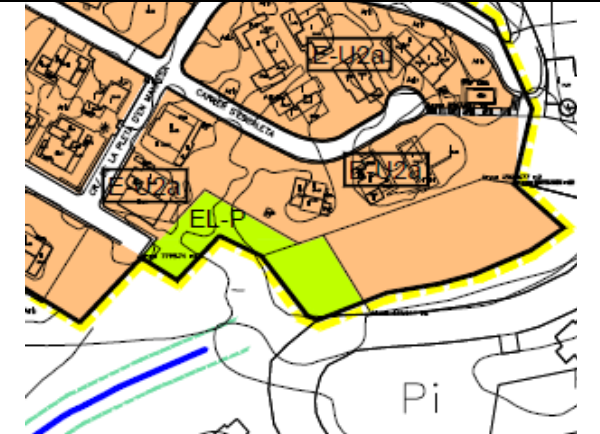
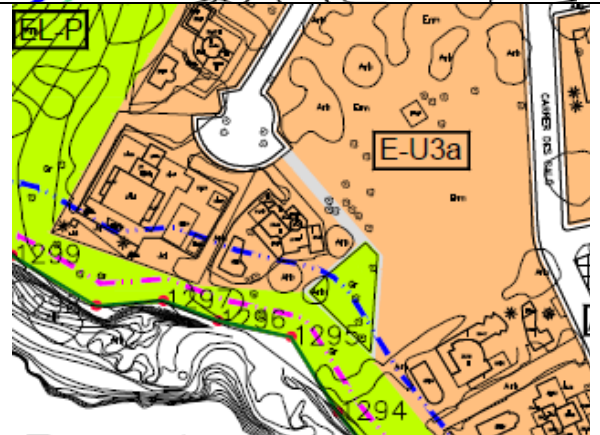
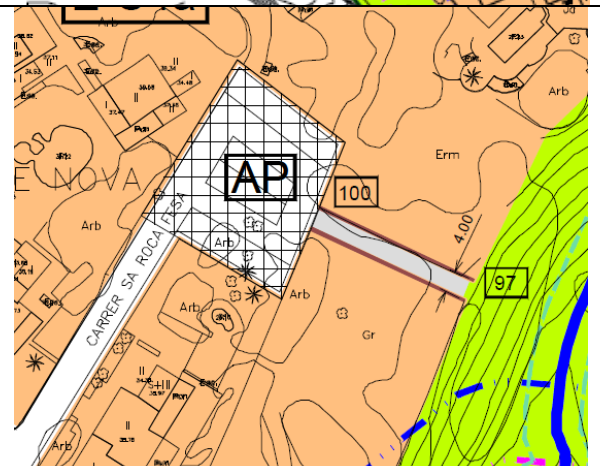
<p>Se implanta la unidad de actuación 03ELL para completar la trama viaria y la ordenación de las edificaciones.</p>	
<p>Implantación de la unidad de actuación 04ELL para obtener la apertura de un vial que conectará el núcleo con la zona de futuro crecimiento.</p>	
<p>Se incorporan los sistemas generales destinados a estaciones de bombas de impulsión de la red de saneamiento.</p>	
	

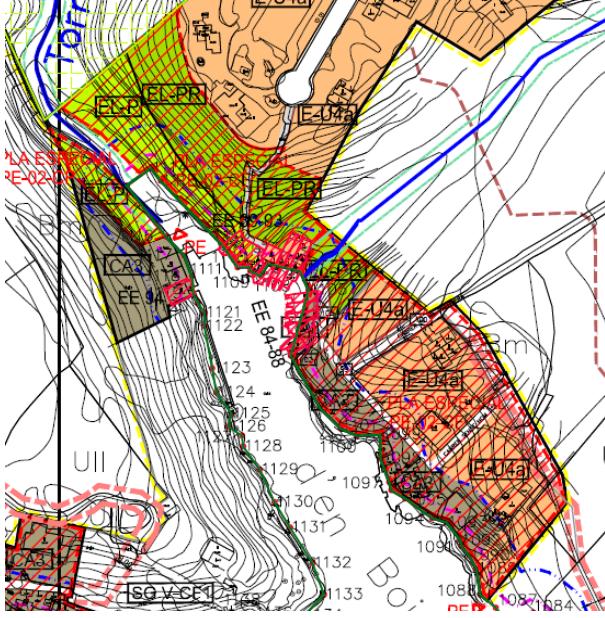
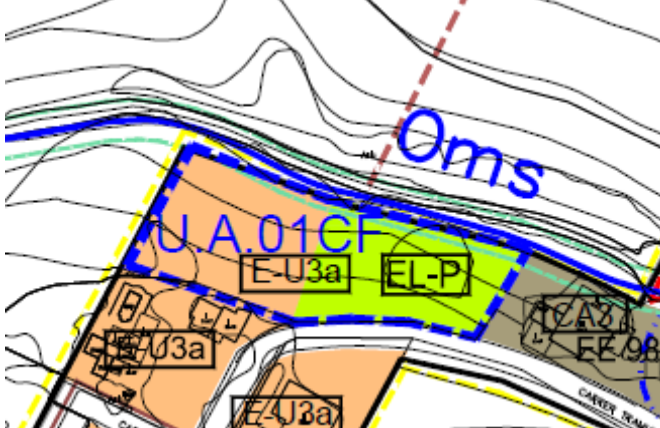
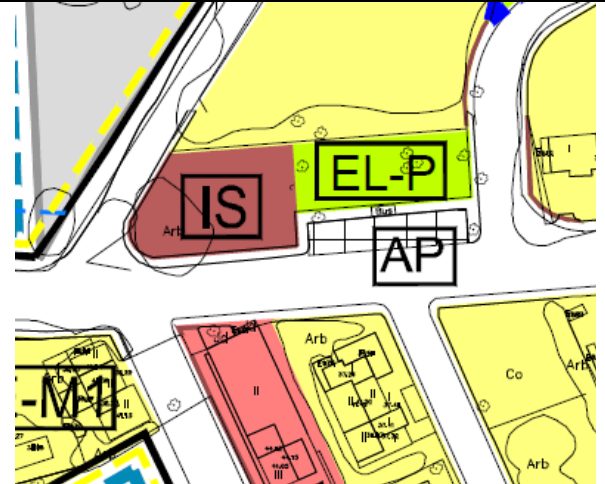
<p>En cumplimiento de sentencia judicial, se modifica la ordenación del ELP del final de la calle Garlanda mediante la implantación de la UA-01CLL para su obtención por cesión gratuita.</p>	
<p>Se suprime el aparcamiento previsto en la calle sin nombre (al final de la calle Cova des Fum) y se califica el mismo como ELP. También se suprime el aparcamiento situado al final de la calle des Sud para adaptarlo a la realidad construida. Esta calle finaliza en una rotonda.</p>	
<p>Se incorpora al planeamiento el ramal de la calle de les Nereides que sirve de acceso al conjunto de parcelas unifamiliares calificadas como E-U4a.</p>	

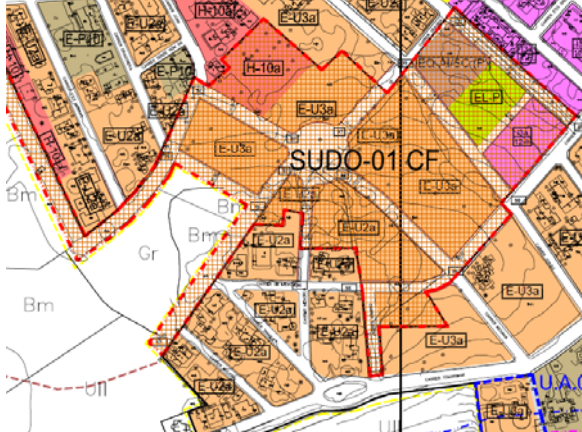
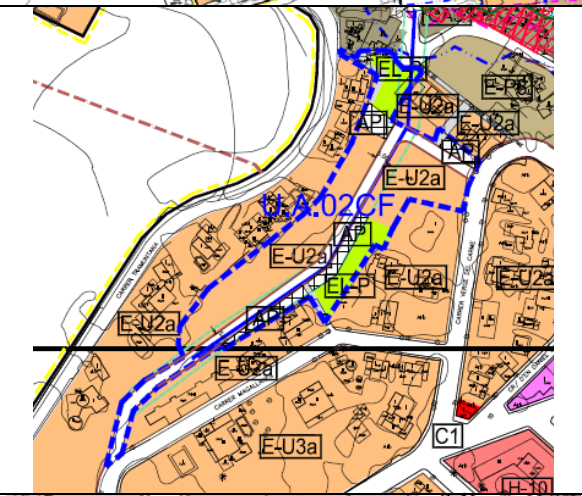
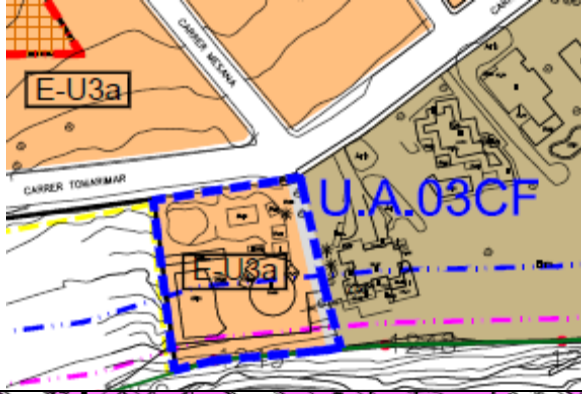

<p>Se modifica y adapta a la realidad la configuración del vial y se suprime el aparcamiento previsto al final de la calle del Sud.</p>	
<p>Se delimita, de acuerdo a las edificaciones existentes, el equipamiento previsto.</p> <p>Se califica este equipamiento como socio cultural y deportivo privado.</p>	
<p>Se incorporan los sistemas generales destinados a estaciones de bombas de impulsión de la red de saneamiento.</p>	

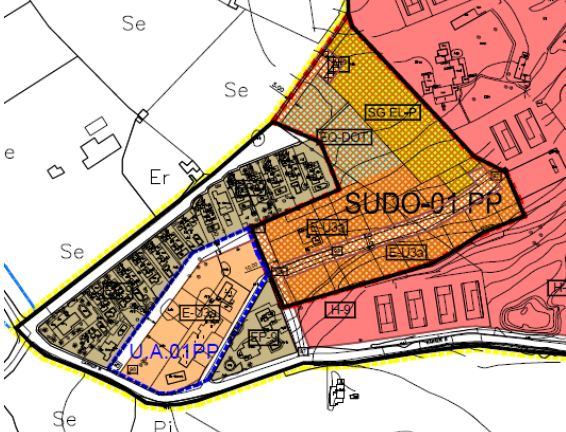
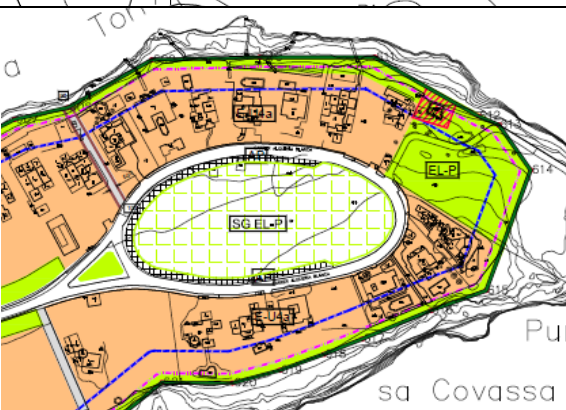


	
<p>CALA SANTANYÍ</p> <p>Implantación de un ELP y cambio de calificación urbanística a residencial de un equipamiento deportivo privado (UA-02CS) en la calle des Patró. Se trata de obtener una zona verde pública por cesión, sustituyendo así un equipamiento deportivo privado que no se ha ejecutado.</p>	
<p>Se ajusta el límite de suelo urbano en una zona sin trama viaria y en situación de suelo rural.</p>	

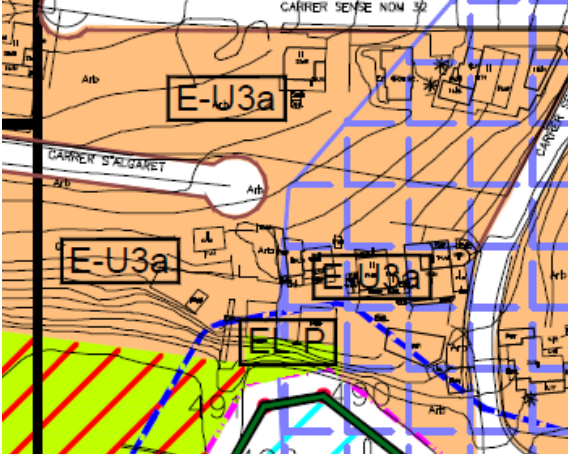
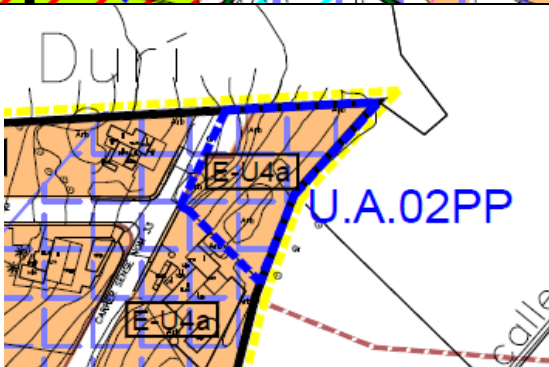
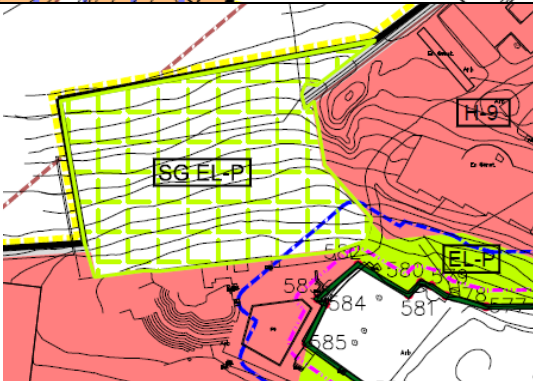
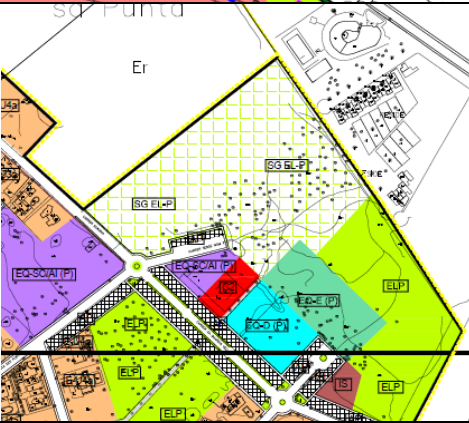
<p>Cambio de calificación de extensiva mixta (EM) a ELPR como consecuencia del LIC ES 5310065</p>	
<p>Incorporación de un vial existente (calle Racó) en la calle sa Torre Nova.</p>	
<p>Calificación equipamiento público administrativo institucional y sanitario de una parcela junto al aparcamiento público de la playa.</p>	
<p>Supresión de un vial de imposible ejecución en la calle Cova des Drac e incremento de la parcela H10.</p>	


<p>Ajustes a la realidad: Delimitación del suelo urbano al final de la calle des Segadors y calle Cova des Milans.</p>	
<p>Supresión del aparcamiento público previsto y calificación de parte del mismo como ELP debido a la topografía al final de la calle de la Pleta den Manresa.</p>	
<p>Ajustes a la realidad: Incremento del ELP al final de la calle de Dèntol.</p>	
<p>Ajustes a la realidad: Incremento del aparcamiento al final de calle de sa Roca Fesa.</p>	


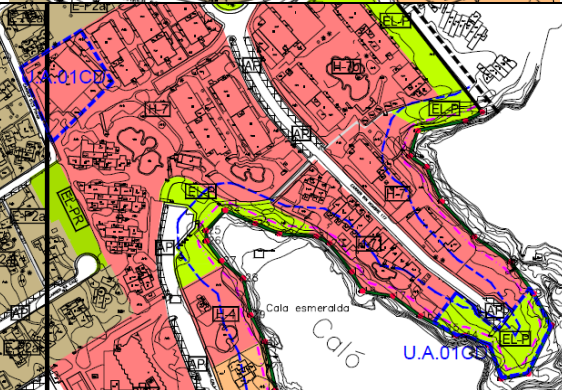
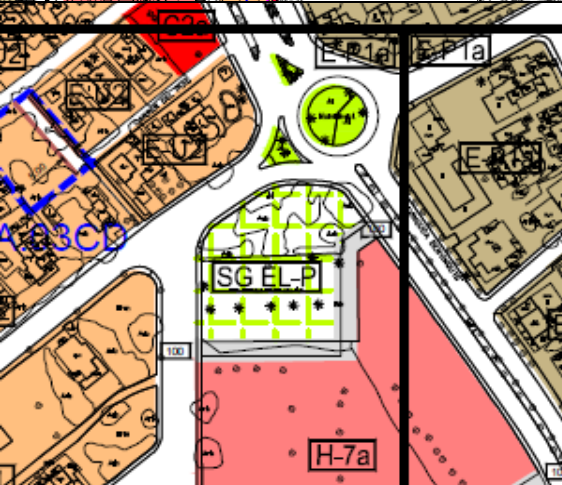
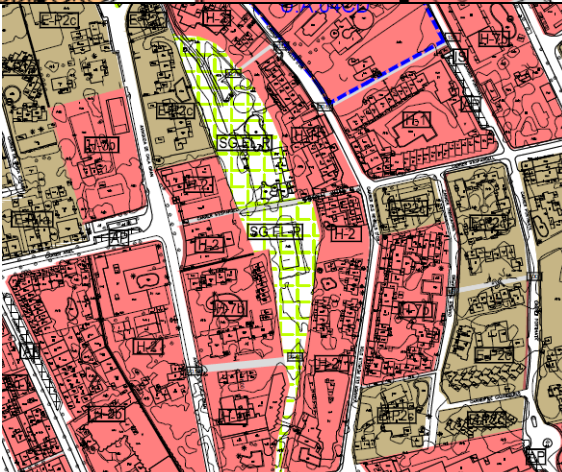
<p>A los efectos de garantizar el acceso al núcleo urbano existente en el margen Norte del caló d'en Busques al que actualmente se accede a través de suelo rústico por un camino privado, se propone la obtención por cesión de este camino como sistema general de comunicaciones.</p>	
<p>Se modifica la calificación de ELP a obtener por expropiación en la zona Oeste del núcleo y se crea la UA-01CF para su cesión.</p> <p>Esta parcela está afectada por la zona de servidumbre de protección del torrente.</p>	
<p>Se reduce la superficie de aparcamiento público en la calle Francisco Bernareggi y se sustituye por un ELP y una zona destinada a instalaciones y servicios.</p>	

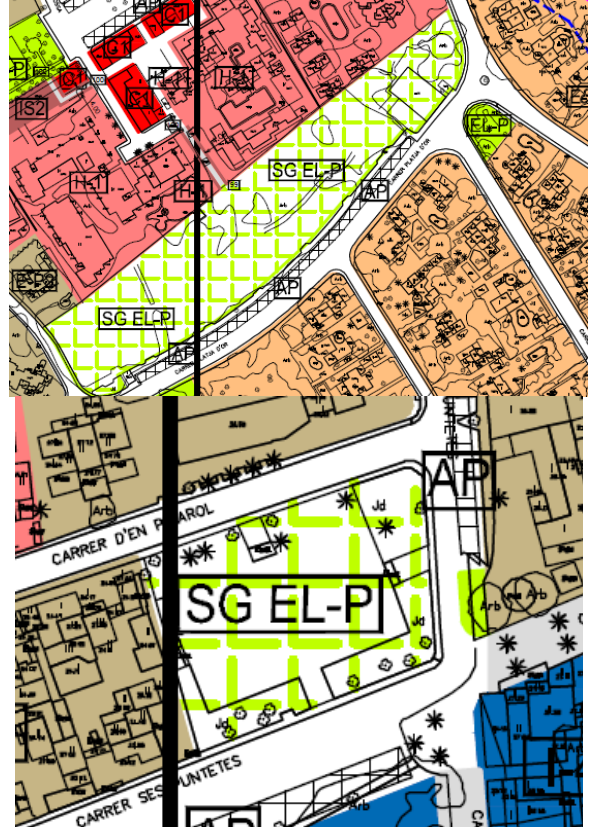
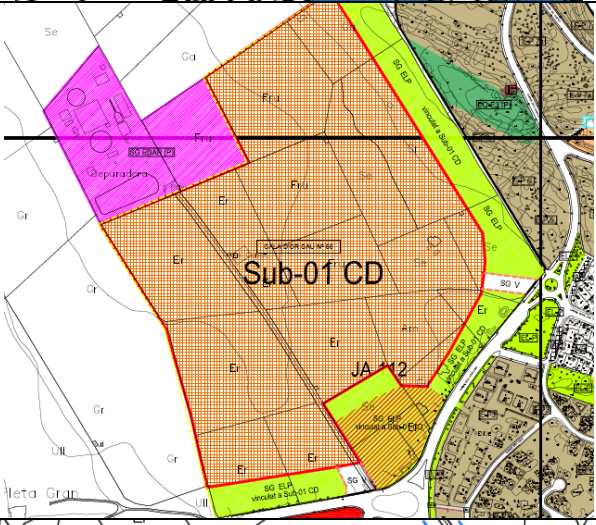
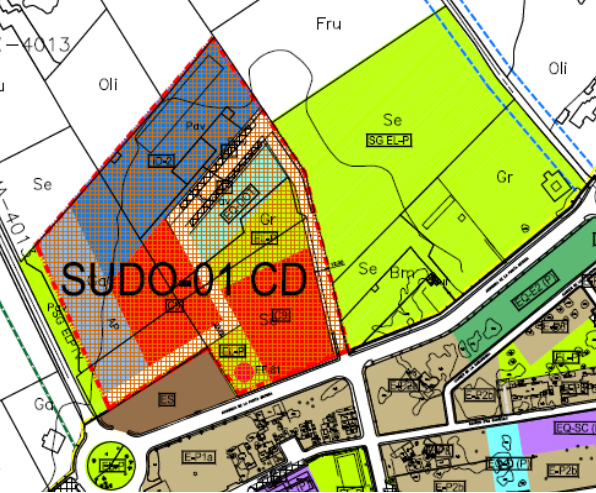
<p>Se implanta un sector urbanizable directamente ordenado a los efectos de ordenar las edificaciones y dar continuidad a la trama viaria en una amplia zona de suelo en situación de rural.</p>	
<p>Se implanta la unidad de actuación 02CF con la finalidad de ordenar las edificaciones y dar continuidad a los viales interiores.</p>	
<p>En la calle Tomarimar existe un acceso al mar previsto en el planeamiento y no ejecutado.</p> <p>A los efectos de su obtención se crea la unidad de actuación 03CF</p>	
<p>Se implanta la actuación aislada 01CF a los efectos de obtener por expropiación un vial peatonal que divide la manzana y facilite así la conexión con sector urbanizable con el resto del núcleo.</p>	
<p>PORTOPETRO</p>	

<p>Se delimita una unidad de actuación (01PP) para ordenar el vial existente y ordenar las edificaciones y parcelas, al mismo tiempo se delimita el sector urbanizable ordenado 01PP con la finalidad de completar las edificaciones de esta parte del núcleo. Este sector sustituye un suelo urbano en situación de rural.</p>	
<p>Se ajusta a la delimitación del dominio público marítimo terrestre los ELP previstos en el planeamiento vigente en Av. de la Torre (Colonia del Silencio) y al final del Caló de sa Torre.</p> <p>Se califica como sistema general de ELP la zona verde existente</p>	
<p>Se califica de ELP el equipamiento existente en la calle s'Aran y se reduce la superficie de ELP para adaptarla a la delimitación del dominio público marítimo terrestre.</p>	
<p>Se ajustan los viales como consecuencia de los nuevos deslindes en la cra. de Portopetro a s'Alqueria.</p>	

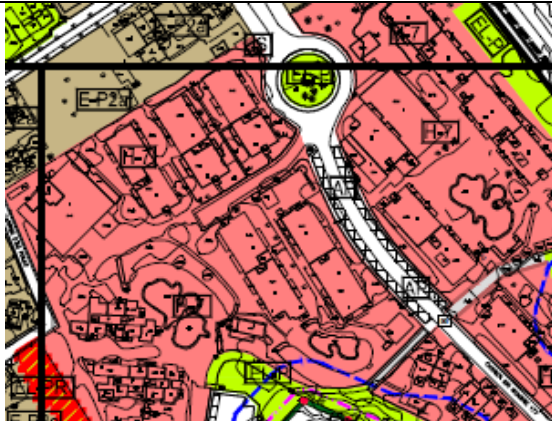
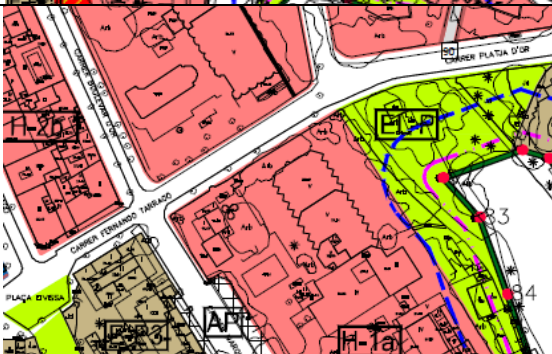
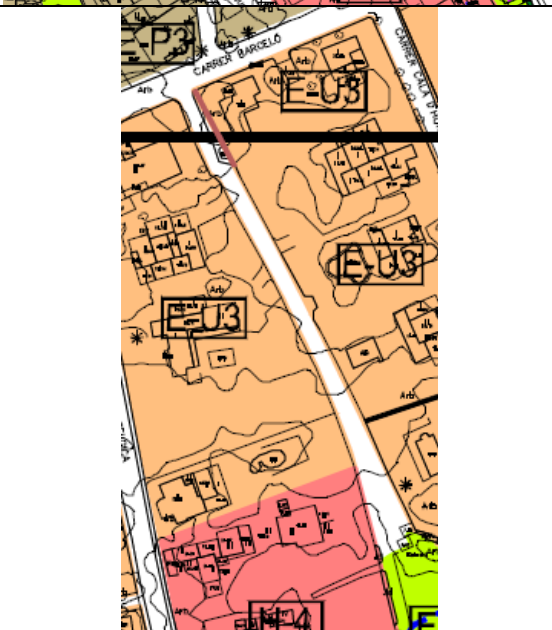
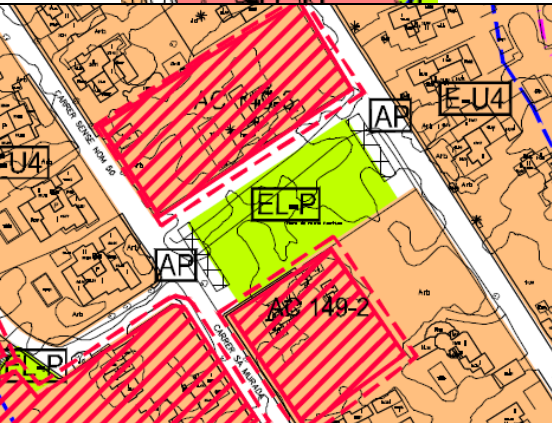
<p>Se suprime el vial de imposible ejecución en la prolongación de la calle s'Algaret hasta calle sin nombre (número 33) y el aparcamiento previsto en dominio público.</p>	
<p>Se implanta la unidad de actuación UA-02PP a los efectos de obtener la rotonda de final de vial.</p>	
<p>Se ajusta la delimitación del sistema general de ELP a la delimitación del dominio público y del vial de acceso con una zona de giro para los vehículos.</p>	
<p>Se califica parte del ELP del sector de Portopetro D como sistema general de espacios libres públicos.</p>	
<p>CALA D'OR</p>	

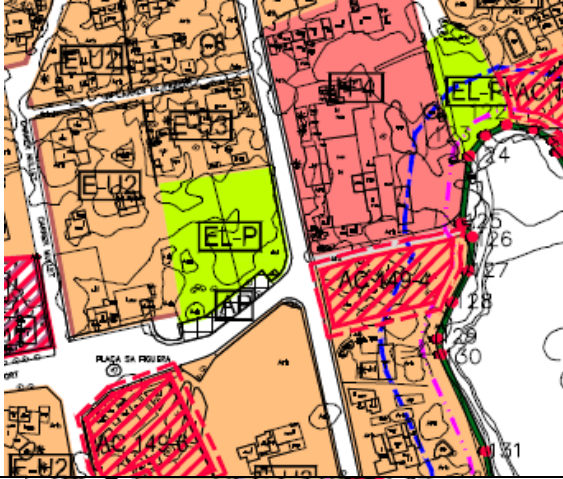



<p>En la Av. des Fortí se cambia la calificación de equipamiento deportivo por la de ELP y la parcela calificada por el planeamiento como ELP se pasa a equipamiento deportivo público. Ello forma parte de una modificación puntual tramitada simultáneamente con la revisión y que pretende una adaptación a la realidad ya que en la parcela destinada a ELP existen instalaciones deportivas y en la parcela destinada a equipamiento deportivo existe un pinar que se pretende proteger.</p>	
<p>Se modifica parte de la calificación de extensiva E-15 en la calle de Sa Marina por un ELP a obtener por cesión según convenio urbanístico.</p>	
<p>Cambio de situación del paso peatonal de acceso al mar en la calle de sa Marina y delimitación de una UA para su obtención.</p>	
<p>Se califica como ELPR un ELP al final de la calle ses Fugueretes y calle sa Calc para su ajuste a la realidad existente.</p>	

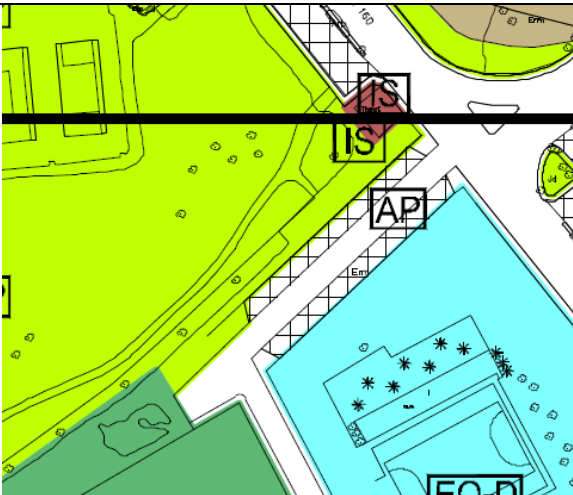
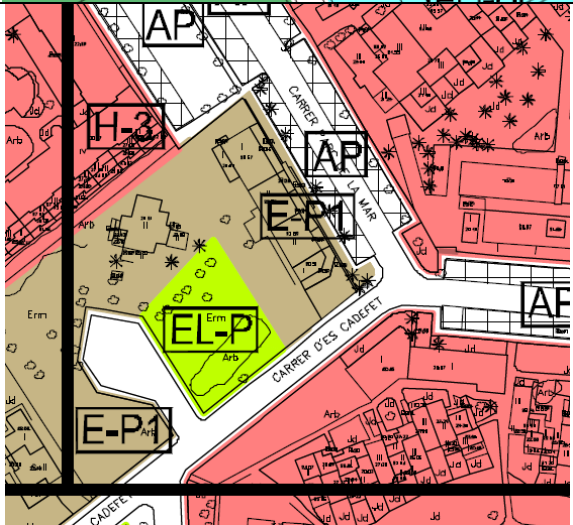
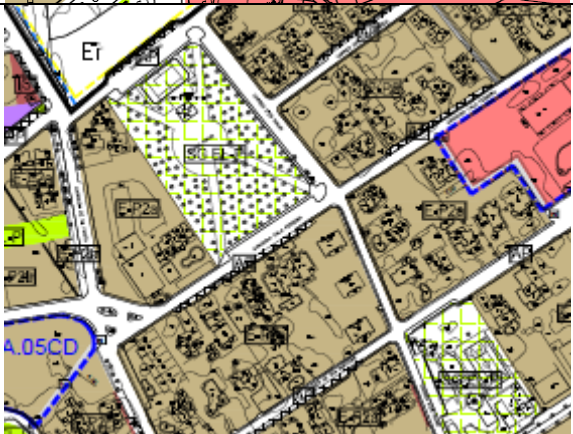
<p>Se traslada un ELP previsto en el planeamiento vigente a obtener por expropiación en la calle dels Calabreses esquina calle del Port Petit a la calle del Port Petit esquina calle sin nombre y Av. Cala Llonga. Esta zona verde se ajusta a la realidad y queda dividida en dos parcelas formando esquina.</p>	
<p>En la calle caló des Corral se modifica la configuración de la ELP al final del vial. Para su obtención se delimita una UA.</p>	
<p>Entre la Av. de Calonge y dels Benvinguts se suprime un ELP interior de manzana a obtener por expropiación y se amplía la superficie de ELP que da a la rotonda para compensar.</p> <p>El ELP se califica como sistema general de ELP.</p>	
<p>Entre la calle dels Ravells y la Av. de sa Cala Gran se delimita el ámbito de la ELP en el interior de la manzana para ajustarla a la realidad sin incremento de aprovechamiento. Ésta se califica como sistema general.</p> <p>En la calle Platja d'Or también se ajusta la delimitación de la zona verde y se califica como sistema general de ELP.</p> <p>La zona verde de la calle de ses Puntetes se califica como sistema general de ELP.</p>	

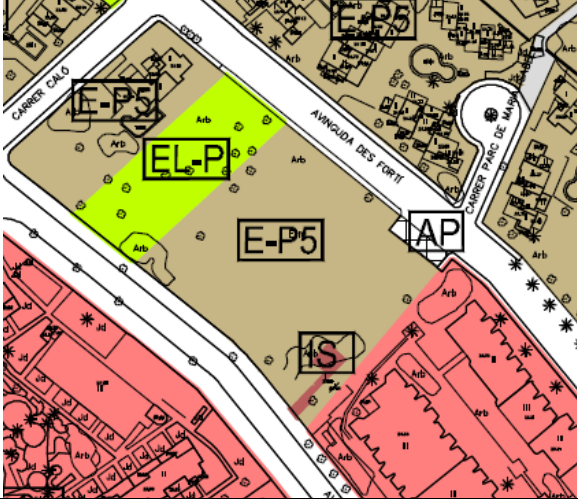
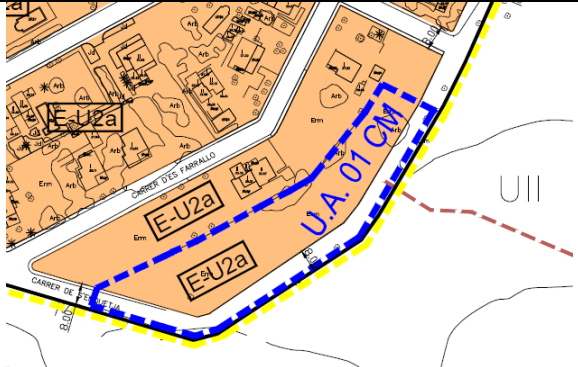
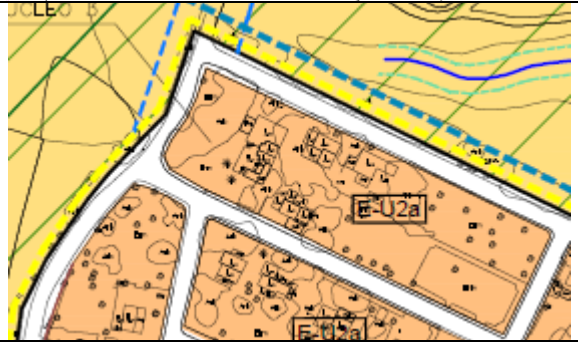
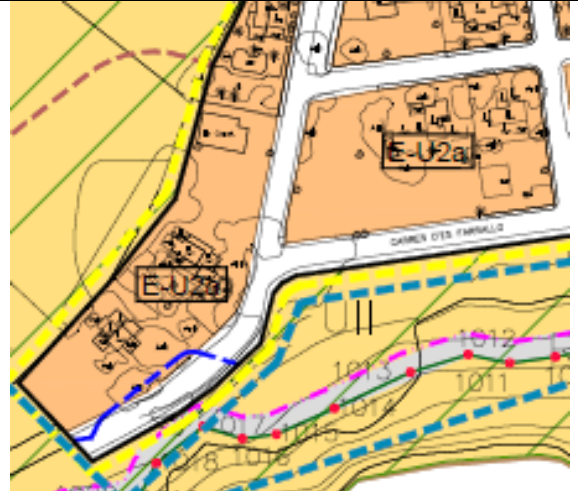
	
<p>Se mantiene el urbanizable existente en el planeamiento vigente, destinado a industrial y servicios, aunque modificado en cuanto a la implantación de un segundo vial de acceso y a la incorporación del yacimiento declarado BIC de ses Roquises como sistema general de ELP.</p>	
<p>Se delimita un urbanizable directamente ordenado que incorpora y ordena una serie de edificaciones construidas al amparo de un interés general y actualmente destinadas a servicios del automóvil, alquiler de coches, oficinas, gasolinera y otros servicios. La nueva ordenación creará una serie de parcelas destinadas a comercios y otros servicios para completar la oferta de estos usos fuera del núcleo de Cala d'Or y comunicado con el resto de núcleos urbanos del municipio.</p> <p>Se delimita a su derecha un sistema general de ELP a obtener por expropiación para compensar ele estándar debido a la población teórica prevista.</p>	

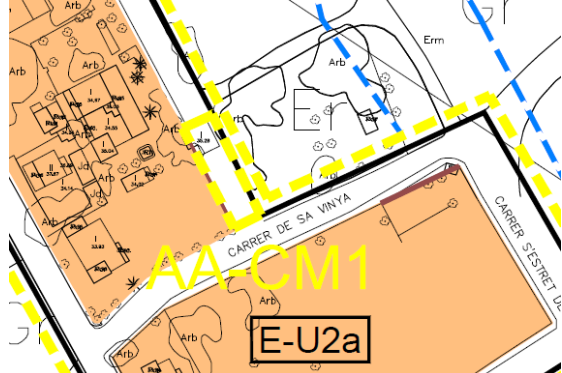

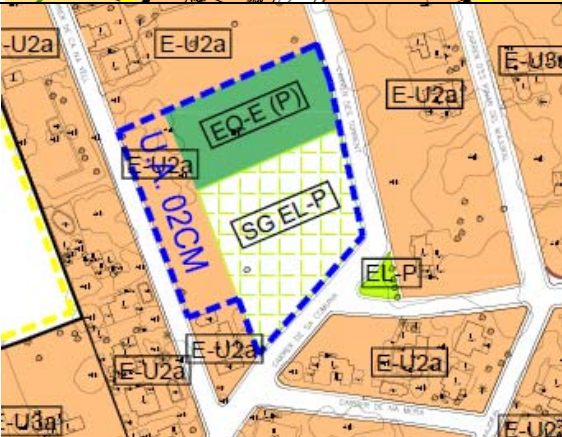
<p>Se implanta la unidad de actuación 03CD para dar salida a la calle del Puig.</p>	
<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Viales peatonales en la calle ses Partions con la Av. de cala Ferrera.</p> <p>Delimitación de una UA para su obtención.</p>	
<p>Delimitación de unidades de actuación para la obtención de los pasos peatonales previstos en el planeamiento.</p>	

<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se suprime un vial en la rotonda del sector 12. Se reubica el ELP del sector 12.</p>	
<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se suprime el ELP de la calle Fernando Tarragó al estar edificada.</p>	
<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se reordena el vial y el ELP en la calle transversal a la calle Barceló.</p>	
<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se delimita el ELP de la calle sa Murada.</p>	

<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se recoge el aparcamiento público existente en el ELP del caló de ses Dones.</p>	
<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se suprime el ELP de la playa Llonga (calle de sa Cantera).</p>	
<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se delimita y ajusta el ELP en la calle des Vaixel.</p>	
<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se suprime un ELP y un ELPR que se califica como H5 en la Av. des Fortí para ajustarlo a la realidad edificada.</p>	

<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Se incorpora el aparcamiento existente en la calle sin nombre 160.</p>	
<p>Ajustes a la realidad existente:</p> <p>Modificación de la delimitación del ELP en la calle d'es Cadafet.</p>	
<p>Calificación de diversos ELP locales como sistemas generales de ELP</p>	

<p>Se reubica el ELP previsto en el planeamiento vigente y no ejecutado, situado junto a la parcela hotelera, entre la Av des Fortí y de Samaritana, para evitar su afección por la ET existente que se califica como IS.</p>	
<p>CAP DES MORO</p>	
<p>Delimitación de una UA en la calle s'Enquetja para evitar expropiaciones y completar la trama urbana.</p>	
<p>Se ajusta a la realidad la alineación del camino de s'Estret d'es Temps entre la calle Es Sivinar y calle d'es Niu de s'Àguila.</p>	
<p>Se ajusta a la realidad el límite posterior de la manzana, calificada en el planeamiento vigente como E-U2a, del camino de s'Estret d'es Temps frente a la calle de sa Punta Llanga.</p>	

<p>Se implanta una actuación aislada por expropiación en la prolongación de la calle de na Clapers hasta la calle de sa Vinya.</p>	
<p>Se ajusta la alineación de una manzana en la calle de na Set Cèntims para ajustarla a la realidad existente.</p>	
<p>Se implanta la unidad de actuación 02CM para reordenar esta zona y obtener un equipamiento deportivo y un espacio libre público calificado como sistema general, completando así los equipamientos de la zona.</p>	

- 6.- Finalmente, de acuerdo con el artículo 51 de la referida Ley 12/2017, de 29 de diciembre, y el artículo 138 del RLOUSM, con la aprobación inicial queda suspendido por el plazo de dos años, prorrogable un año más si se ha repetido el trámite de información pública, el otorgamiento de licencias en el ámbito de lo que se ha alterado y, con la aprobación provisional, de forma automática otro año más, hasta un total de cuatro años. Esto, sin perjuicio de que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.