



AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
DEL MUNICIPI DE SANTANYÍ
MODIFICACIÓ RELATIVA A LA CLASSIFICACIÓ D'UN SECTOR
URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT D'APARCAMENTS,
ESPAI LLIURE I INFRAESTRUCTURES PÚBLIQUES I ESPAI
LLIURE PRIVAT EN CALA LLOMBARDS**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

ESMENA DE DEFICIÈNCIES A L'INFORME DE 16/11/2021

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

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

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTS

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

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

02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

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

La classificació d'un sector urbanitzable directament ordenat d'aparcaments públics, espais lliures públic i infraestructures. Així mateix, per a no deixar una parcel·la existent, que es troba edificada sense llicència, en sòl rústic enmig del sector, aquesta es classifica també com a urbanitzable encara que es qualifica com a espai lliure privat amb la finalitat de no assignar-li aprofitament urbanístic.

Es tracta d'una parcel·la situada en sòl rústic, qualificada pel Pla territorial insular de Mallorca com APT de carreteres, SGR i AT-H, al costat del nucli de Cala Llombards, segons les següents superfícies:

- Superfície en APT: 179 m²
- Superfície en SRG: 380 m²
- Superfície en AT-H: 7.083 m²
- Total: 7.642 m²

No obstant això, l'execució anticipada d'una rotonda d'entrada al sector ha suposat una reducció d'aquest àmbit que actualment és de **7.076 m²**.

2.2. Àmbit.

L'àmbit d'aquesta zona, proposada com a urbanitzable directament ordenat, forma part de la parcel·la cadastral 07057A005008970000FQ, situada en el polígon 5, parcel·la 897, de 15.420 m² de superfície, de la qual només es proposa classificar una part de la mateixa (7.000 m²) com a espai lliure i aparcaments públics.

A més, com s'ha esmentat, existeix la parcel·la cadastral: 07057A005100060000FE, parcel·la 10006, del polígon 5, de 642 m², on existeix edificada sense llicència un habitatge de 72 m² i una piscina, segons el Cadastre des de 1989, que té la seva entrada pel carrer Taronjer a través d'una parcel·la urbana també edificada. Aquesta parcel·la no pot deixar-se urbanísticament com a sòl rústic pel que s'incorpora a l'ordenació com a espai lliure privat, sense aprofitament urbanístic.



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

- Superfície afectada per la modificació: 7.076 m².

03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General.

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

Aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de l'última revisió i la necessitat d'ajustar el planejament a les necessitats de la població.

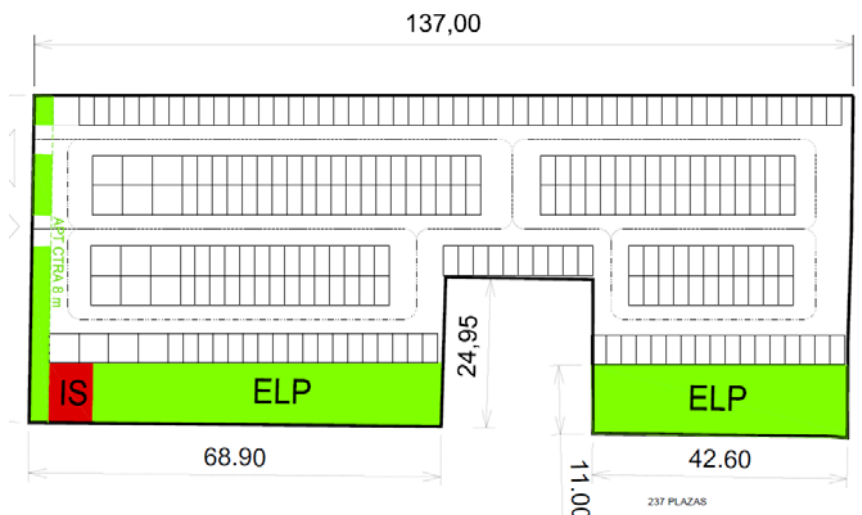
En aquest cas, es tracta de la classificació com a urbanitzable directament ordenat, d'un àrea d'aparcaments públics, a més d'espais lliures i infraestructures també públiques en la parcel·la 897, del polígon 5 (cadastral: 07057A005008970000FQ), adquirida per l'ajuntament al costat del nucli de Cala Llobards. La parcel·la té una superfície de 15.420 m², dels quals només 6.434 m² es veuen afectats per la modificació del planejament. Aquesta parcel·la té accés pel Camí de Cala Llobards. A més d'aquesta parcel·la, s'afecta també la parcel·la 10006, del polígon 5, de 642 m² de superfície (cadastral: 07057A005100060000FE) que es qualifica com a espai lliure privat.

El nombre de places previstes és de 188, de dimensions: 2,50 x 5,00 metres, de les quals 7 s'han previst que estiguin adaptades a la seva utilització per persones amb mobilitat reduïda de dimensions: 3,50 x 5,00 metres. A més, s'han previst 7 places amb subministrament per a vehicles elèctrics.

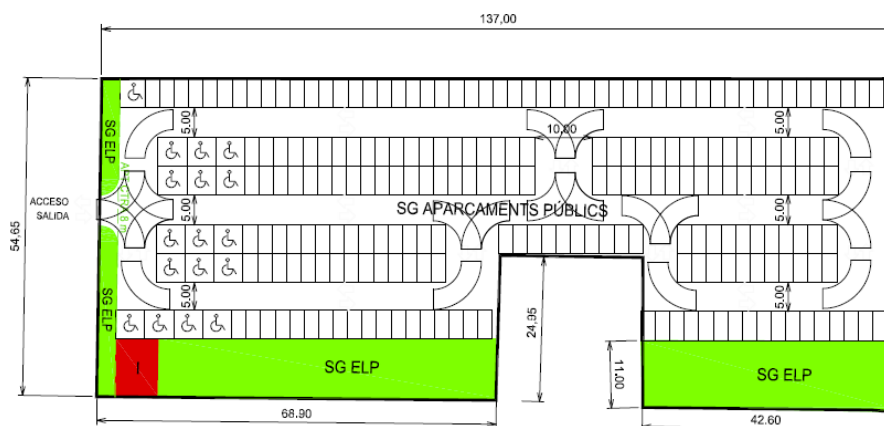


Actualment, a la parcel·la rústica s'accedeix pel camí de Cala Llombards, per la part més allunyada del nucli urbà, on el mur de tancament de pedra està tallat. No obstant això aquesta entrada no es podrà utilitzar una vegada estigui en funcionament el sistema general ja que queda fora de l'àmbit d'aquest. A l'efecte de la distribució de places i accessos s'han estudiat les següents 2 opcions:

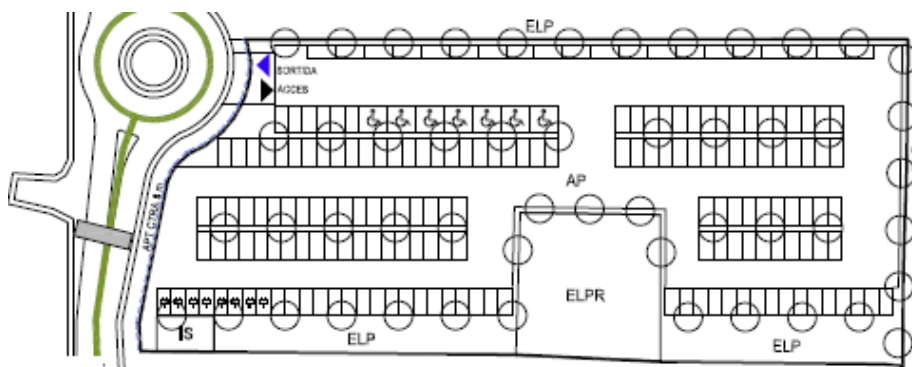
1a opció: al principi i abans de construir-se la nova rotonda, es proposava disposar d'una entrada i d'una sortida separades entre si per a evitar aglomeracions de vehicles a l'interior de l'aparcament. Aquesta opció suposa que tots dos accessos són de menor dimensió que un accés únic, és a dir d'uns 3 m² d'ample cadascun, encara que el tancament actual quedarà tallat per 2 llocs.



2n opció: també al principi i abans de construir-se la nova rotonda, es proposava disposar de només un accés central d'entrada i sortida. Aquesta opció suposa tallar el mur per un únic lloc encara que la dimensió de l'ample de l'accés és major (entre 6 i 8 m).



No obstant això, l'execució per part de l'ajuntament d'una nova rotonda que servirà d'accés a aquest sector, destinat preferentment a aparcaments públics, ha suposat introduir la següent nova opció que és l'assumida per aquesta modificació:



D'aquestes solucions, com s'ha assenyalat, s'opta per la tercera ja que, no només està executada, sinó que permetrà en un futur agregar la resta de la parcel·la sense necessitat d'introduir un nou accés. A més, donada la capacitat de l'aparcament, el seu funcionament serà menys problemàtic amb una entrada i una sortida mitjançant una rotonda. En qualsevol cas, l'ordenació interior de places és indicativa i el projecte d'obres podrà proposar una solució més adequada sempre que es respectin els criteris assenyalats en aquesta memòria.





Situació actual de la rotonda executada i l'aparcament provisional fins a l'aprovació definitiva d'aquesta modificació.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

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

En aquest cas, les modificacions són convenientes i oportunes ja que es tracta d'una finalitat pública deguda a necessitats de mobilitat de la població.

La zona de Cala Llobards compta amb una població estable que, segons la revisió de les Normes Subsidiàries, suposa una capacitat residencial de 1.600 habitants, però que en època estival sofreix l'afluència de turistes i altres residents que accedeixen a la platja. Enfront d'aquesta situació, l'ajuntament pretén dotar al nucli d'un aparcament públic dissuasori que permeti accedir a la cala de forma per als vianants sense que els vehicles circulin per dins del mateix que quedaria reservat només als residents.

3.3. Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les modificacions de planejament proposades redonden en l'interès públic lloc que la seva finalitat és reduir la circulació rodada dins del nucli urbà i dotar a la població resident i turística d'un aparcament públic situat en la perifèria, evitant amb això que s'aparqui al llarg del Camí de Cala Llobars.

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

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, la modificació proposada és la següent:

La classificació de la parcel·la afectada com a sistema general d'espais lliures públics (zona en APT de carreteres) i la resta com a urbanitzable directament ordenat destinat a: espais públics, infraestructures i aparcaments públics. A més, qualificar dins del sector una parcel·la edificada, actualment sòl rústic en àrea de transició d'harmonització, com a espai lliure privat.

Al voltant de la zona d'aparcaments es qualifica una franja com a espai lliure públic amb la finalitat de minimitzar l'impacte dels vehicles i crear una barrera visual. Aquesta franja s'amplia al llarg del perímetre amb el sòl urbà actual amb la finalitat de no causar molèsties de renous i

llums sobre els habitatges ja existents. Franja que s'haurà d'enjardinar, tal com prescriu la fitxa, amb espècies autòctones de baix consum d'aigua. Dins del sector es qualifica una petita superfície com a infraestructures al servei de les instal·lacions pròpies de l'aparcament amb la finalitat de servir per a la ubicació d'una ET, bombes de reg per degoteig, mesures contra incendis, etc.

Toto això suposa la següent distribució de superfícies:

SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT			SUDO-01CCLL
Espais lliures públics	ELP	1.166,00	16,48%
Infraestructures i serveis	IS	72,00	1,02%
Àrea d'aparcament públic	AP	5.196,00	73,43%
Espai lliure privat	ELPR	642,00	9,07%
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT DEL SUDO		7.076,00	100,00%
SG d'espais lliures públics i viari en APT de carreteres	SG-ELP/V	179,00	
TOTAL SUPERFÍCIE AFECTADA		7.255,00	

Amb les següents condicions:

1. Els espais lliures públics hauran d'enjardinar-se, almenys, en un 50% de la seva superfície i les places d'aparcament aniran arbrades (1 arbre cada 2 places). Les espècies seran autòctones, de baix requeriment hídric i preferentment similar a les de l'entorn.
2. El paviment de l'aparcament no serà reflector i, excepte els passos, serà permeable.
3. El projecte d'obres haurà de complir:
 - La norma 44 de contaminació lumínica del PTIM.
 - La norma 45 de contaminació acústica del PTIM.
 - La legislació sobre accessibilitat.
 - Mantenir i reparar el mur de pedra existent (excepte en els accessos previstos).

NORMES

Les normes urbanístiques es modifiquen en el següent sentit:

S'introdueix la següent fitxa d'ordenació del sector urbanitzable de Cala Llobards:

FITXA DEL SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT (SUDO-01SCLL)		Superfícies m2	Percentatge %	Edificabilitat m2/m2
SÒL NO LUCRATIU PÚBLIC				
Espais lliures públics	ELP	1.166,00	16,48%	0
Aparcament (1)	AP	5.196,00	73,43%	0
Infraestructures i serveis	IS	72,00	1,02%	1
Espai lliure privat	ELPR	642	9,07%	0
ÀMBIT DEL SECTOR		7.076,00	100,00%	
SG adscrits (2)	SG-ELP/V	179,00		0

(1). Les places d'aparcament es podran cubrir segons la Llei 10/2019, de 22 de febrer.

(2). El SG es qualifica com a sistema d'espais lliures públics i viari.

CONDICIONS:

1. L'ELP haurà d'enjardinar-se, almenys, en un 50% de la seva superfície.
2. Les places d'aparcament aniran arbrades (1 arbre cada 2 places).
3. Els paviments no seran reflectors. El paviment de l'aparcament serà de tipus permeable.
4. El projecte d'obres haurà de complir les normes 44 i 45 del PTIM i la Llei 3/2005, de 20 d'abril.
5. El projecte d'obres haurà de justificar el compliment de la legislació sobre accessibilitat.
6. Excepte en els accessos, el projecte d'obres haurà de respectar el mur de pedra existent.

3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable.

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

1. Legislació estatal.

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

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

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions.

Fins a aquesta adaptació, regeix per a Mallorca l'article 153 del RLOUSM que determina que les modificacions no estructurals del planejament les aprovarà definitivament el propi ajuntament sense el previ tràmit d'aprovació provisional.

En aquest cas, Santanyí compta amb 12.342 habitants (2021), encara que serà el Consell de Mallorca, d'acord amb l'esmentat RLOUSM, qui determinarà en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial si aquesta modificació té o no el caràcter d'estructurant i pot o no ser aprovada definitivament per l'ajuntament.

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

Quando 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.

En aquest cas la modificació ha incidit sobre l'aprofitament, densitat o usos del sòl pel que existeix la necessarietat de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, és a dir:

La parcel·la ha estat adquirida per l'ajuntament sense necessitat de la seva expropiació. En qualsevol cas, en l'expedient s'inclourà la certificació registral a aquests efectes. L'anterior propietari era:

Catalina Burguera Clar.

Quant a la parcel·la qualificada com a espai lliure privat, les dades de la mateixa hauran de figurar en l'expedient i es corresponen amb la parcel·la 10006, del polígon 5 (cadastral: 07057A005100060000FE).

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LOUS i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

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

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

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa:

La implantació d'un sistema general pel que s'afecta a l'ús i a l'aprofitament del sòl pel que s'haurà d'acreditar en l'expedient la titularitat dels afectats.

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

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

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

3. Pla territorial insular de Mallorca.

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

D'altra banda, el planejament de Santanyí no es troba encara adaptat al referit PTIM.

Finalment, es corregeixen les prescripcions de l'informe emès en fase d'aprovació inicial pel Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca el 4 d'octubre de 2018 que es refereix als següents aspectes:

1. Referent a la ubicació del Sistema General en sòl rústic i sense entrar en la classificació de sòl que correspongui, caldria assegurar una connexió per a vianants amb la resta del nucli de Cala Llombards, per tal de mantenir interconnexió dels respectius sistemes viaris, i donar compliment a la legislació sobre itineraris adaptats i accessibilitat.
2. Referent al mur de pedra en sec que actualment limita la parcel·la amb el camí de Cala Llombards, seria adient mantenir-ho en tot el possible en el futur projecte, estudiant la possibilitat de que actuï com element de seguretat, tenint en compte la norma 22 del Pla Territorial Insular de Mallorca.
3. Referent a les zones d'ELP situades en el límit de la parcel·la amb el sòl urbà, es consideraria més adient situar una barrera vegetal al llarg de tots els límits de la parcel·la com a barrera visual i paisatgística amb una amplada menor i concentrar la resta de la superfície d'ELP en el límit de la parcel·la amb el camí, amb una relació més directe amb l'accés i unes dimensions més adients per poder destinar-ho a diversos usos: àrees de joc, jardins , facilitant així l'accés de la ciutadania.
4. Referent als arbres plantejats en l'aparcament, es considera una mesura adient, per seria convenient l'elecció d'espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric, preferentment similars a l'entorn més proper per tal de facilitar el seu manteniment i integració paisatgística.
5. Cal recordar que en la redacció del projecte d'urbanització i implantació s'haurà de donar compliment a la Norma 44 de contaminació lumínica i a la Norma 45 de contaminació acústica del PTIM.

En relació a això, es modifica el pla de proposta d'ordenació de les places d'aparcament afegint la vorera que connecta aquest sistema general amb la trama viària del sòl urbà confrontant. D'aquesta forma la parcel·la queda connectada amb la resta del sòl urbà per als vianants. D'altra banda, en relació amb el mur de pedra existent, aquest es conserva i, en el seu cas, restaura i així es fa constar en la fitxa d'ordenació del sistema general, excepte referent als accessos.

Quant a les zones verdes, indicar que es tracta d'un sistema general en sòl rústic i que la població ja disposa de les corresponents zones verdes com a sistema local. En aquest cas, l'objecte de les franges de zona verda és aïllar la zona d'aparcaments de la resta del nucli per a evitar les visuals sobre els vehicles aparcats i minimitzar l'impacte ocasionat per la circulació i per la il·luminació nocturna dels vehicles en moviment.

Finalment, en tot cas les espècies a plantar seran autòctones i de baix consum d'aigua i a la urbanització s'utilitzarà una il·luminació de baix consum d'acord amb les normes del PTIM.

També, es corregeixen les deficiències de l'informe tècnic en fase d'aprovació definitiva aprovat per la Ponència Tècnica de 16 de novembre de 2021 que es refereix als següents aspectes:

"1. S'ha d'aclarir la classificació del sòl de la parcel·la que fa límit amb l'aparcament, atès que els plànols d'ordenació modificats de les vigents Normes Subsidiàries, no són coincidents amb el plànol de situació incorporat dins de la present modificació. En el document de Revisió de Normes Subsidiàries, la parcel·la que limita amb la zona APT de l'aparcament es classifica com a sòl rústic.

2. S'ha de preveure una barrera vegetal d'espècies autòctones de baixos requeriments hídrics per tot el perímetre de la part de la parcel·la que està dins de l'àmbit de la modificació amb l'excepció de les zones d'accés.

3. La parcel·la s'ha de classificar com a sòl urbanitzable ordenat amb ús de sistema general d'aparcament públic, havent d'incorporar l'ordenació detallada i el compliment de les determinacions que regula la legislació en relació a aquests tipus d'usos.

4. La franja de zona APT, que es qualifica com a sistema general d'espai lliure públic, es considera que s'ha de qualificar com SG ELP/VIARI, definint de manera independent, la seva superfície, dins de la fitxa del sector urbanitzable.

5. S'ha d'incorporar en el conjunt dels plànols d'ordenació la rotonda existent en el camí de Cala Llombards i que afecta la parcel·la objecte de la modificació.

6. S'ha d'adaptar la modificació, al conjunt d'elements que formen l'estat actual i totalment transformat de la zona (vials, rotonda, aparcament vehicles i zona BUS), incorporant tots els condicionaments, que a la implantació d'aquest, s'ha resolt per part dels organismes consultats.

7. Les zones qualificades com SG ELP s'han de qualificar com a espai lliure públic, atès que l'espai definit no reuneix les condicions per a ser considerat un sistema general d'espai lliure públic.

8. En el plànol d'ordenació a escala 1/500 s'ha de representar gràficament l'ordenació prevista, d'aparcaments, així com la situació de l'arbratge (1 arbre cada dues places), tal com consta dins de la fitxa de les Normes Urbanístiques, i l'arbratge del conjunt del perímetre de la parcel·la, com condicionat de l'informe de Medi Ambient.

9. S'ha d'analitzar la coherència del manteniment com a sòl rústic, d'una zona edificada de 625 m², entre el sòl urbà de Cala Llombards i l'aparcament públic objecte de la modificació.

10. S'ha d'aclarir la propietat de la parcel·la objecte de la modificació tenint en compte la previsió pressupostaria, per a l'adquisició del sòl a l'apartat 4 de la Memòria i l'indicat en l'apartat 3.1 paràgraf 3 de la Memòria, en el qual s'indica que la parcel·la ha estat adquirida per l'Ajuntament.

11. L'estudi econòmic i financer i l'informe de sostenibilitat econòmica es consideren incomplets. S'hauran d'ajustar al contingut que preveu l'article 47 de la LUIB per aquests documents. Així mateix, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà de ser objecte de supervisió i validació per part de la intervenció de l'ajuntament.

12. S'ha de valorar el fet que, la present modificació, no està inclosa dins de la revisió de les Normes Subsidiàries de Santanyí, i per tant en el cas de la seva aprovació definitiva decauria la implantació del nou sistema general viari proposat.

13. Considerant el canvi de classificació de sòl rústic (sistema general) a sòl urbanitzable, que comporta la modificació, així com els evidents canvis d'ordenació, motivats perquè la situació real de la zona a ordenar, s'haurà de realitzar un nou tràmit d'informació pública del document.”

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Com a conseqüència de les modificacions proposades s'han afectat els següents plànols:



04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació de planejament no afecta ni altera l'Estudi econòmic i financer del planejament vigent atès que es tracta d'una parcel·la propietat de l'ajuntament. Quant al programa d'actuació, les NS manquen del referit programa d'actuació.

L'ajuntament va adquirir aquesta parcel·la mitjançant escriptura de compravenda de 26 d'abril de 2018 lliure de càrregues i gravàmens segons Nota del Registre de la Propietat de Felanitx núm. 147

05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB i 81 del RLOUSM, han previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

Aquesta modificació suposa la classificació d'un nou sector urbanitzable per la qual cosa és necessari la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica, si bé no requereix de l'estudi de viabilitat econòmica atès que es tracta d'una actuació pública.

En qualsevol cas, en tractar-se d'una actuació fonamentalment pública ja que l'únic sòl de la qual lucratiu privat és la parcel·la qualificada com a espai lliure privat, l'informe de sostenibilitat econòmica només ha d'assegurar que l'ajuntament podrà assumir els costos d'urbanització per a fer viable l'ús i el seu manteniment, sense requerir cap reversió de la inversió prevista.

Com s'ha esmentat l'ajuntament ja és titular del sòl i l'única inversió prevista és la seva urbanització, així com el seu manteniment. A aquest efecte, ens remetem al preceptiu informe d'intervenció.

06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

“1. Ordinària.

a. Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b. Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c. Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a). Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b). S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c). *Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.*

3. *Simplificada.*

a). *Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.*

b). *Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.*

4. *També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

a). *Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*

b). *Les modificacions de plans o programes que, malgrat no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.*

5. *Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient."*

En tràmit d'aprovació inicial i per constituir una modificació menor, es va sol·licitar a la Comissió de Medi Ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la mateixa que va resoldre no subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària segons l'informe tècnic de 25 de juliol de 2019 (BOIB n. 144, de 22.10.2019) condicionat a les següents mesures:

- La modificació puntual haurà de delimitar les zones necessàries per tal de comunicar el sistema general d'aparcament previst amb la resta del nucli de Cala Llombards, amb l'objectiu d'assegurar que els vianants usuaris, dins dels quals s'inclouen persones amb mobilitat reduïda, puguin accedir en condicions de seguretat.
- El sentit de circulació dels vehicles a l'interior de l'aparcament haurà de quedar reflectit a la planimetria corresponent.
- S'haurà de preveure una barrera vegetal d'espècies autòctones de baixos requeriments hídrics per tot el perímetre de la part de la parcel·la que està dins l'àmbit de la modificació, amb l'excepció de la zona d'accés.
- L'accés previst a l'aparcament des del camí de Cala Llombards, ha de mantenir en la mesura que sigui possible l'actual mur de pedra en sec i, en tot cas, afectar-lo el mínim possible.

A més, segons l'informe del Servei d'Estudis i Planificació:

1. El reg dels espais enjardinats i dels arbres de l'aparcament no es podrà fer amb recursos hídrics naturals (aigües subterrànies) sinó que haurà de complir l'establert a l'article 63 del Pla

hidrològic de les Illes Balears aprovat mitjançant el Reial decret 51/2019, de 8 de febrer (PHIB 2019) en estableix que “el reg de parcs jardins i zones verdes urbanes ... es durà a terme mitjançant la utilització d'aigües pluvials i aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament”.

2. D'acord a l'establert a l'article 60.8 del PHIB 2019 el projecte d'aparcament que s'executi haurà d'adoptar sistemes de drenatge sostenible que minimitzin l'impacte de les aigües pluvials a les xarxes de sanejament i drenatge i, al seu torn, permetin l'emmagatzematge per a un ús posterior o la reincorporació al medi.

També es recorda que, segons la norma 22 del Pla Territorial Insular de Mallorca, cap construcció o instal·lació podrà eliminar o reduir els elements edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets de “pedra en sec”, “barraques de roter”, forns de cal, “cases de neu” o “marjades”. Mentre no hi hagi el catàleg municipal, no es podran fer aquestes obres en cap dels elements edilicis relacionats.

Finalment, es recomana que les zones destinades a espais lliures públics es concentrin en el límit de la parcel·la amb el camí de Cala Llombards perquè així tinguin una relació més directa amb l'accés i unes dimensions més adients per poder destinar-ho a diversos usos: àrees de joc, jardins, etc.

A aquest efecte:

1. El sistema general limita amb el sòl urbà i concretament amb la parcel·la 07057A005012320000FL que per a adquirir la condició de solar ha de cedir i executar la vorera enfront del carrer Taronger i enfront del carrer de s'Era de sa Roca (camí de Cala Llombards).

Aquesta vorera connecta amb la zona verda de l'APT de carreteres pel que a través d'aquesta el sistema general d'aparcaments connectarà també per als vianants amb la trama viària del sòl urbà de Cala Llombards. En el plànol INF05 es recull gràficament aquesta connexió.

2. S'assenyala el sentit de circulació dels vehicles a l'interior del sistema general d'aparcaments públics.

3. En l'ordenació del sistema general existeixen 2 barreres vegetals: la primera se situa al llarg del carrer s'Era de sa Roca (camí de Cala Llombards) ocupant la franja d'APT de carreteres i l'altra al llarg del límit amb el sòl urbà amb la finalitat de separar aquest sistema general de les edificacions existents i evitar així molèsties per renous i a la nit l'efecte de les llums dels vehicles.

Totes dues zones verdes estan dotades d'espècies autòctones de baix requeriment hídic. Aquesta condició s'afegeix a la fitxa d'ordenació d'aquest sistema general.

4. El mur de pedra actual es manté sense alterar a excepció de les obertures d'entrada i sortida de vehicles. Aquesta condició s'afegeix a la fitxa d'ordenació d'aquest sistema general.

5. El reg dels espais enjardinats no es realitzarà amb aigua subterrània sinó que s'ajustarà al que s'estableix en l'art. 63 del PHIB. Aquesta condició s'afegeix a la fitxa d'ordenació d'aquest sistema general. A més, el paviment de l'aparcament permetrà un drenatge natural d'aquest. En qualsevol cas es trasllada aquesta prescripció al projecte d'obres.

6. El sentit de les zones verdes previstes és el d'establir una barrera vegetal que minimitzi

l'impacte de l'aparcament tant a nivell de circulació com de vehicles estacionats. Les zones verdes destinades a l'oci de la població es troben situades en el nucli urbà de Cala Llobards.

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, març de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of two parts. The first part is a cursive signature that appears to read 'José Mª Mayol Comas'. The second part is a more stylized signature that appears to read 'Antoni Ramis Ramos'. There is a horizontal line drawn across the middle of the second signature.

José Mª Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES

NORMES URBANÍSTIQUES

FITXA DEL SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT (SUDO-01SCLL)		Superfícies m2	Percentatge %	Edificabilitat m2/m2
SÒL NO LUCRATIU PÚBLIC				
Espais lliures públics	ELP	1.166,00	16,48%	0
Aparcament (1)	AP	5.196,00	73,43%	0
Infraestructures i serveis	IS	72,00	1,02%	1
Espai lliure privat	ELPR	642	9,07%	0
ÀMBIT DEL SECTOR		7.076,00	100,00%	
SG adscrits (2)	SG-ELP/V	179,00		0

(1). Les places d'aparcament es podran cobrir segons la Llei 10/2019, de 22 de febrer.

(2). El SG es qualifica com a sistema d'espais lliures públics i viari.

CONDICIONS:

1. L'ELP haurà d'enjardinar-se, almenys, en un 50% de la seva superfície.
2. Les places d'aparcament aniran arbrades (1 arbre cada 2 places).
3. Els paviments no seran reflectors. El paviment de l'aparcament serà de tipus permeable.
4. El projecte d'obres haurà de complir les normes 44 i 45 del PTIM i la Llei 3/2005, de 20 d'abril.
5. El projecte d'obres haurà de justificar el compliment de la legislació sobre accessibilitat.
6. Excepte en els accessos, el projecte d'obres haurà de respectar el mur de pedra existent.