

## **1 MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1.1 ANTECEDENTES**

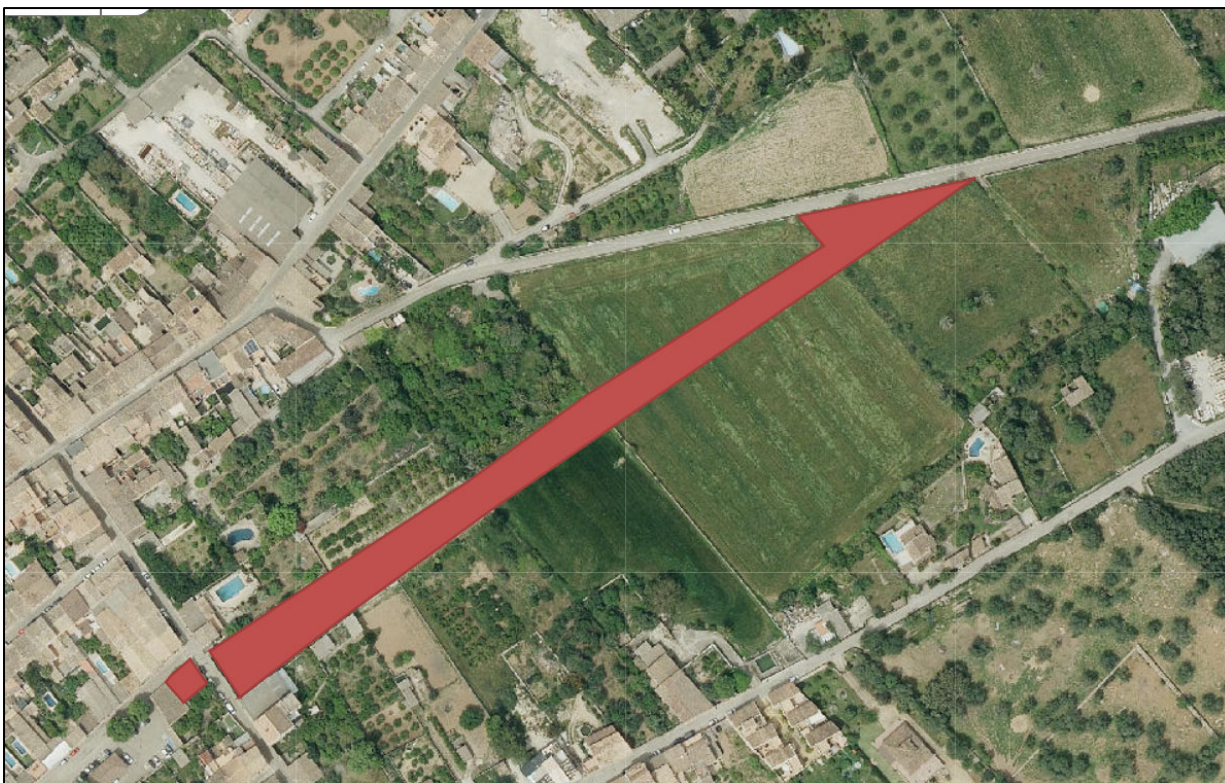
El planeamiento vigente como instrumento de ordenación urbanística general vigente en el municipio de Sencelles son las Normas Subsidiarias (NNSS) de 1995, aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, en sesión celebrada días 25 de enero y 3 de febrero de 1995.

El expediente de Revisión de las NNSS de Sencelles y adaptación al PTM se encuentra actualmente en tramitación. El 28 de noviembre de 2013 se hizo la aprobación inicial de la documentación y en fecha de 19 de noviembre de 2014 se hizo una nueva exposición pública. Actualmente, se está pendiente de la tramitación ambiental, ya que la CMAIB emitió este 2018 un informe con deficiencias a subsanar para poder tomar el acuerdo de conformidad.

La presente modificación puntual de las NNSS de Sencelles plantea la apertura de un vial de conexión y la reserva necesaria en los extremos, para resolver la movilidad en dichos accesos. Se trata de la conexión de la Calle Jaime Sard y la Carretera Ma-3121.

### **1.2 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS**

El ámbito de esta modificación puntual de las NNSS de Sencelles abarca una franja, de 11 metros de anchura, de los terrenos existentes entre la calle Jaime Sard y la carretera Ma-3121, concretamente a las parcelas con referencia catastral: 1588633DD9818N; 1490035DD9819S; 07047A01500061; 1490029DD9819S; 07047A01500068; 07047A01500071.



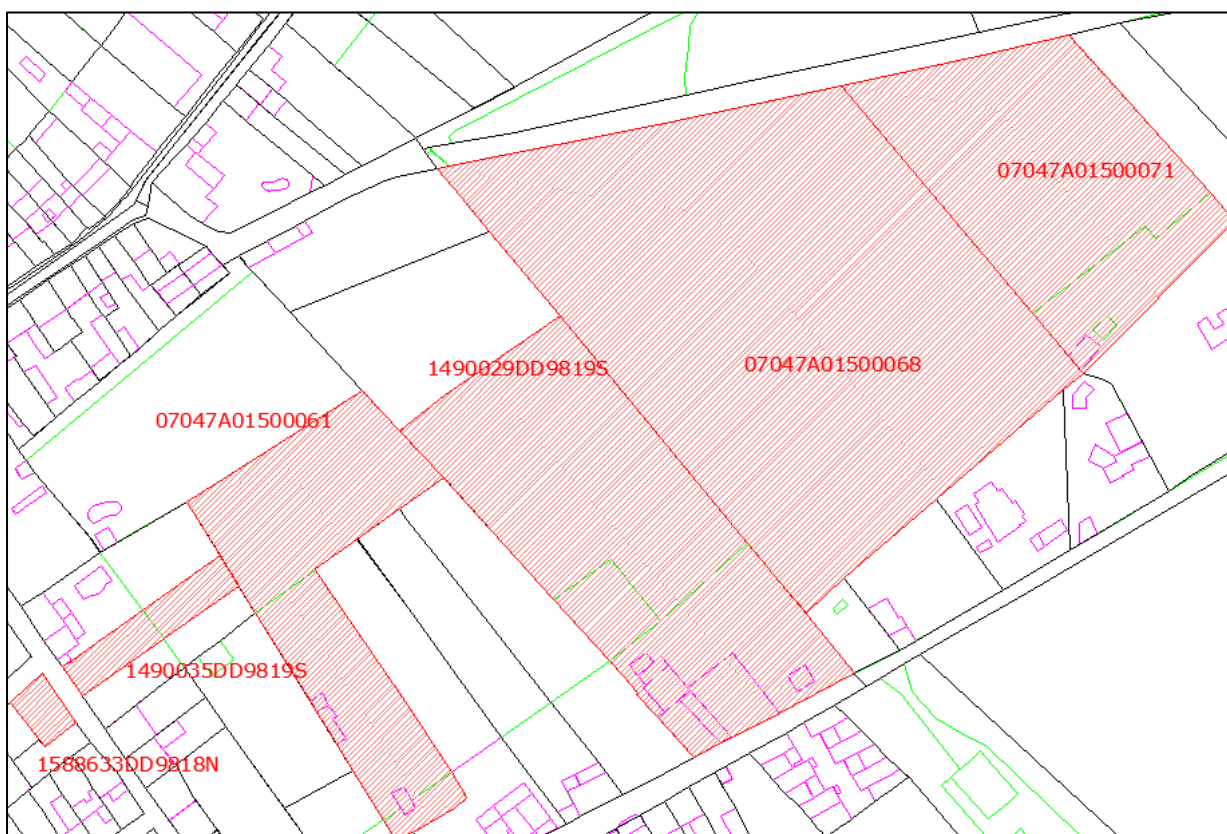
*Ilustración 1 - Ámbito de la modificación puntual de las NNSS propuesta*

### **1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Se adjuntan los datos de cada parcela catastral afectada por el ámbito, así como su titularidad según datos catastrales.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS SENCELLES**

<b>Parcela catastral</b>	<b>Propiedad</b>	<b>Dirección</b>
1588633DD9818N		CL JAUME SARD SENCELLES (ILLES BALEARS)
1490035DD9819S		CL JAUME SARD SENCELLES (ILLES BALEARS)
07047A01500061		CL BONS AIRES 49 Polígono 15 Parcela 61 RUEDO PU. SENCELLES (ILLES BALEARS)
1490029DD9819S		CL BONS AIRES 53 SENCELLES (ILLES BALEARS)
07047A01500068		Polígono 15 Parcela 68 RUEDO PU. SENCELLES (ILLES BALEARS)
07047A01500071		Polígono 15 Parcela 71 RUEDO PU. SENCELLES (ILLES BALEARS)



*Ilustración 2 - Plano catastral, parcelas afectadas*

#### **1.4 PLANEAMIENTO Y NORMATIVA QUE LE AFECTA**

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Sencelles se ajusta a las disposiciones contenidas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), así como 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.

El marco legal vigente de aplicación es el siguiente.

#### Planeamiento urbanístico e instrumentos de ordenación territorial.

- Normas subsidiarias de Sencelles, aprobadas definitivamente el 25 de enero de 1995 (BOIB nº32 16/03/1995).
- Plan Territorial de Mallorca y sus modificaciones
- Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca.

#### Legislación autonómica.

- Ley 12/2017, del 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB nº160 29/12/2017)
- Reglamento general de la Ley 2/2014, del 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca (BOIB nº66 de 30/04/2015) en todo lo que sea compatible con la Ley 12/2017, de acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la citada ley.
- Ley 12/2016, del 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.
- Ley 9/2018, del 31 de julio, para la que se modifica la Ley 12/2016, de 17 de agosto.
- Ley 10/2019, del 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
- Ley 8/2017, del 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares
- Ley 1/2007, del 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares.
- Ley 4/2014, del 20 de junio, de transporte terrestre y movilidad sostenible de las Islas Baleares.
- Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares.

#### Legislación estatal

- Real Decreto Legislativo 7/20150, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº261 de 31/10/2015).
- Real Decreto 1492/2011, del 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 21/2013, del 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 37/2003, del 17 de noviembre, de ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por la cual se desarrolla la Ley 37/2003, del 17 de noviembre, del ruido, en lo que se refiere a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 849/1986, del 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas.

### **1.5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS QUE SE PRETENDE INTRODUCIR**

Con la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se pretende mejorar la movilidad en el acceso norte al casco urbano de Sencelles, con la apertura de un nuevo vial que conecte las calles Jaume Sard y la carretera Ma-3121.

Para eso será necesario:

- Modificar el plano "02.5 – PLANO DE ORDENACIÓN CASCO URBANO SENCELLES"
- Modificar el plano "03.4 – AN\_4\_SUELO RUSTICO"

## **2 MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias tiene como objeto prever como viario público ciertos terrenos clasificados como *Área Territorial de crecimiento* y *Área Territorial de Harmonización* según el *Plan Territorial de Mallorca*. Se pretende con esta actuación la formación de un nuevo acceso al casco urbano de Sencelles desde la carretera Ma-3121.

## **2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

La Modificación Puntual objeto del presente documento está sujeta a las mismas disposiciones que rigen la formación, de acuerdo con el artículo 59.1 de la Ley 12/2017, del 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).

La alteración del contenido del planeamiento urbanístico solo admite dos figuras jurídicas: la revisión o modificación (artículos 170 y 171 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la Isla de Mallorca, y artículos 58 y 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de ordenación urbanística en las Islas Baleares).

Según el artículo 59 de la Ley 12/2017, en adelante LUIB:

Artículo 59. Modificación de instrumentos urbanistas

1. La modificación de las determinaciones de los instrumentos urbanísticos deberá realizarse de conformidad con lo establecido en la presente Ley que regule su formulación.

En el caso del plan general, se entiende como modificación la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones que no impliquen su revisión en los términos establecidos en el artículo anterior.

2. Si la modificación de un instrumento urbanístico conlleva un incremento de la cubierta edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuera superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justifique en la formulación de un informe de viabilidad económica basado en un estudio de mercado en los términos establecidos en el artículo 47.4 de esta Ley, se procederá a realizar las cesiones de terrenos para dotaciones y por el porcentaje público de ganancias patrimoniales que se establece en los artículos 29 y 30 de esta ley, aplicado al incremento de la explotación atribuida.

3. Las propuestas de modificación de un instrumento urbanístico deben razonar y justificar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa en relación con intereses públicos y privados concurrentes. El organismo competente para tramitar la modificación debe valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en caso de realizar una valoración negativa, debe negarla motivadamente.

4. Las propuestas de modificación de los planes urbanos deberán contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y ámbito de aplicación específicos, entre las del instrumento de planeamiento modificado y, en todo caso:

a) Deberán identificar y describir, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y normativa urbanístico objeto de modificación.

b) Deberán establecer, a través de la normativa urbanística y planes urbanistas correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a los precedentes.

c) En los casos sujetos a evaluación ambiental estratégica, deberán incorporar los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.

d) Deberán incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que la finalidad específica lo requiera.

e) Deberán incorporar el informe de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación obligatoria, en los términos establecidos en esta ley y en la legislación estatal.

5. Las propuestas de modificación de cualquier instrumento urbanístico que supongan, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros actuales de edificación o densidad, o una modificación de usos del suelo, deberán incluir en el expediente que se tramite la identidad de todos los titulares o titulares de otros derechos reales sobre los bienes inmuebles afectados durante los cinco años anteriores a su inicio, tal y como se recoge en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia.

6. El concepto de revisión está determinado en el artículo 170 del artículo 170 del Reglamento que, entre otros aspectos, establece: "Son circunstancias que justifican el acuerdo para revisar un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación específica cuando proceda, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, la clasificación del suelo, o las determinaciones para el desarrollo urbano, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del Plan para necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas."

Por otro lado, el Reglamento urbanístico, en su artículo 171, define lo que desde el punto de vista jurídico se entiende por modificación del planeamiento general, como cualquier alteración mediante la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluyendo cambios en la clasificación de los terrenos y en los sistemas generales, siempre que no impliquen su revisión en los términos establecidos en el anterior artículo 170.

#### Artículo 171. Modificación de instrumentos de planeamiento urbanístico

1. La tramitación de la modificación de cualquiera de los elementos o determinaciones de un instrumento urbanístico está sujeta a las mismas disposiciones que regulan su constitución y aprobación, de conformidad con la LOUS y el presente Reglamento.

2. En el caso del plan general municipal, se entiende por modificación su alteración introduciendo cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluyendo cambios en la clasificación de los terrenos y sistemas generales, siempre que no impliquen su revisión en los términos establecidos en el anterior artículo 170.

3. Las propuestas de modificación de un instrumento urbanístico deben razonar y justificar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa en relación con intereses públicos y privados concurrentes. El organismo competente para tramitar la modificación debe valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en caso de realizar una valoración negativa, debe denegarla.

4. Las propuestas de modificación de los planes urbanos deberán contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y ámbito de aplicación específicos, entre las del instrumento de planeamiento modificado y, en todo caso, deberán:

a) Identificar y describir, en documentación escrita y gráfica, las determinaciones y normativa urbanístico objeto de modificación.

b) Establecer, a través de la normativa urbanística y los correspondientes planes urbanistas, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a los precedentes.

c) Incorporar, en su caso, de conformidad con la legislación aplicable, el informe correspondiente para el procedimiento de evaluación ambiental del instrumento. También se debe incorporar un estudio de la movilidad generada, en los casos en que la finalidad específica lo requiera.

Este documento debe considerarse como una modificación del planeamiento urbanístico actual porque prevé cambios aislados en la calificación y una modificación del sistema viario puntual de dos calles. Se trata, por tanto, de un cambio o modificación concreta que en ningún caso implica una alteración del actual modelo territorial.

#### **2.2.1 Justificación de la oportunidad y conveniencia. Justificación del interés general**

De acuerdo con el artículo 59.3 de la LUIB, las propuestas de modificación de un instrumento del planeamiento urbanístico se tienen que razonar y justificar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa, con relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se puede justificar por la mejora en la red viaria y la accesibilidad al casco Urbano de Sencelles.

Por otro lado, también se justifica la necesidad, ya que desde la aprobación de las NNSS de 1995 no se han llevado a cabo mejoras en la trama de viales, y las necesidades de incorporar soluciones a la movilidad tanto peatonal como rodada, es de vital importancia, se considera totalmente necesaria.

### **2.2.2 Iniciativa de la formulación**

La iniciativa de la formulación de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias es del Ayuntamiento de Sencelles.

### **2.2.3 Justificación de la propuesta**

Se pretende la formación de un nuevo vial de acceso al casco urbano de Sencelles desde la carretera de Costitx (Ma-3121) hasta la Calle Jaime Sard, reduciéndose la congestión de tráfico en la Calle Antoni Maura, donde actualmente desemboca la Ma-3121, al mismo tiempo que se añade un número significativo de plazas de aparcamiento en la zona.



*Ilustración 3 - Esquema nueva zona viario público sobre plano de ordenación aprobado*

Así mismo, se propone también a la ampliación del viario público en la zona de intersección entre las calles C/Jaime Sard y C/ de la constitución, para facilitar la continuidad de la red viaria, ya que la nueva calle propuesta no mantiene la alineación de C/ de la constitución.

Se adjunta una propuesta esquemática de la ordenación relativa a la apertura de este nuevo vial, desde Calle Antoni Maura hasta la carretera Ma-3121.

La superficie total destinada a viario, para acometer la actuación propuesta, es de 3.841,7 metros cuadrados, afectando a un total de cinco (5) parcelas, cuya referencia catastral se expone a continuación:

- 1588633DD9818N
- 1490035DD9819S
- 07047A01500061
- 1490029DD9819S
- 07047A01500068
- 07047A01500071

A continuación, se expone la superficie de cada una de las parcelas citadas anteriormente que quedaría afectada por la propuesta.

<b>REF. CATAST</b>	<b>SUP. CATASTRAL (m2)</b>	<b>SUP. AFECTADA (m2)</b>	<b>PORCENTAJE AFECTACIÓN</b>
1588633DD9818N	231	108,5	47%
1490035DD9819S	662	662,0	100%
07047A01500061	4699	757,4	16%
1490029DD9819S	8113	706,6	9%
07047A01500068	16688	1247,3	7%
07047A01500071	6320	359,9	6%

*Ilustración 4 - Tabla superficies afectadas para cada parcela*

## **2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE**

- Legislación urbanística

### **Actuaciones urbanísticas.**

A este efecto 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 nº261, de 31/10/15).

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

Esta sección trata también de los requisitos del Reglamento LOUS.

El artículo 171 del reglamento incluye las determinaciones relacionadas con las modificaciones de los instrumentos urbanísticos.

Artículo 171. Modificación de instrumentos de planeamiento urbanístico

1. La tramitación de la modificación de cualquiera de los elementos o determinaciones de un instrumento urbanístico está sujeta a las mismas disposiciones que regulan su constitución y aprobación, de conformidad con la LOUS y el presente Reglamento.

2. En el caso del plan general municipal, se entiende por modificación su alteración introduciendo cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluyendo cambios en la clasificación de los terrenos y sistemas generales, siempre que no impliquen su revisión en los términos establecidos en el anterior artículo 170.

3. Las propuestas de modificación de un instrumento urbanístico deben razonar y justificar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa en relación con intereses públicos y privados concurrentes. El organismo competente para tramitar la modificación debe valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en caso de realizar una valoración negativa, debe denegarla.

4. Las propuestas de modificación de los planes urbanos deberán contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y ámbito de aplicación específicos, entre las del instrumento de planeamiento modificado y, en todo caso, deberán:

a) Identificar y describir, en documentación escrita y gráfica, las determinaciones y normativa urbanística objeto de modificación.

b) Establecer, a través de la normativa urbanística y los correspondientes planes urbanistas, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a los precedentes.

c) Incorporar, en su caso, de conformidad con la legislación aplicable, el informe correspondiente para el procedimiento de evaluación ambiental del instrumento. También se debe incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que la finalidad específica lo requiera."

Esta modificación incluye los contenidos mínimos previstos en el artículo 171.4. Se incluye en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones objeto de modificación. Se incorpora la modificación de los planos de ordenación.

Dada la naturaleza de la modificación, que propone principalmente la conexión de dos viales (una calle y una carretera) existentes, se propone la no sujeción a la evaluación ambiental estratégica. La modificación tampoco genera una alteración negativa en el casco urbano de la movilidad sino lo contrario, mejorando la misma y descongestionando varios viales existentes, actualmente de movilidad y aparcamiento denso.

- Legislación ambiental

La presente MP de las NNSS no se tiene que someter a evaluación ambiental, en el marco de la regulación contenida en la Ley 21/2013, del 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

En el punto 5 del artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, se determina que cuando el órgano sustantivo considere que un plan o programa, ya sea en su primera formulación o en su revisión, o la modificación de un plan o programa vigente, no está incluido en ninguno de los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, y por lo tanto no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará a través de un informe técnico que permanecerá en el expediente.

Se considera que la modificación actual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente ya que:

- No hay cambio de calificación, ni regulación de los parámetros de edificación o de uso con respecto a la planificación actual que suponga un aumento de la capacidad de la población o de la edificabilidad. Por el contrario, representa una disminución de suelo con posible uso residencial.
- La intervención prevista a partir sólo supondrá una ordenación más racional en aspectos de movilidad.

Por lo tanto, dada la naturaleza de esta modificación específica, se propone la no sujeción a la evaluación ambiental estratégica. Se adjunta informe específico al respecto como anexo.

- Ley 8/2017, del 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares

El artículo 6 de la citada ley determina que se han de incluir en los instrumentos de planeamiento las determinaciones de carácter detallado sobre las medidas pertinentes para garantizar la accesibilidad universal. Sin perjuicio de su desarrollo reglamentario, es de aplicación la Orden VIV/561/2010, del 1 de febrero, por la cual se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Para los itinerarios de peatones accesibles determina una pendiente transversal máxima del 2% y una pendiente longitudinal máxima del 6%, siendo inferiores de estos valores las pendientes correspondientes a los viales propuestos en la presente modificación. La justificación técnica se realizará en la redacción del proyecto de urbanización.



- Recursos Hídricos

Según la base de datos del IDEIB, el ámbito de la modificación puntual propuesta no se encuentra afectada por ninguna zona de protección o policía de ningún torrente, ya que el más cercano, Torrente de Sencelles, pasa a una distancia de más de 700 metros de nuestro ámbito. Tampoco se sitúa en ningún tipo de Área Potencial de Riesgo de inundación.

- Normativa acústica

El Real Decreto 1367/2007 por el cual se desarrolla la Ley 37/2003, del 17 de noviembre, del ruido, fija unos objetivos de calidad acústica para cada tipo de área. Estos objetivos determinan los niveles sonoros deseables en una zona, en función de los usos predominantes del suelo. En el término municipal de Sencelles no se ha realizado una zonificación acústica.

De acuerdo con el artículo 20 de la citada Ley, no se podrán conceder nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de emisión calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en espacios interiores que sean aplicables.

No se observa inconveniente alguno, en materia de ruidos, para la implantación de la Modificación Puntual que se propone.

- Legislación en materia de turismo

Según el Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), el ámbito de la modificación puntual que se propone no se encuentra en zonas saturadas (ZTM-1) o maduras (ZTM-2), perteneciendo la práctica totalidad del mismo a suelo rústico, siendo suelo urbano una pequeña parte de la intervención.

Por lo tanto, el PIAT no introduce ningún tipo de delimitación, condición de edificabilidad o determinaciones en el ámbito objeto de la presente modificación puntual.

### **3 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO E INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

De conformidad con el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Rehabilitación Del Suelo y Urbanismo, el artículo 22.3 establece que:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio ambiente urbano.

(...)

4. La documentación de los instrumentos para la organización de las acciones de transformación urbana deberá incluir un informe o informe sobre sostenibilidad económica, que sopesa, en particular, el impacto de la acción en las oficinas públicas afectadas por la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la ejecución y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de los terrenos destinados a usos productivos.

En consecuencia, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), en su artículo 47 desarrolla el contenido de los estudios económicos de planificación:

Artículo 47. Contenido de los estudios económicos de la planificación.

1. El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbana previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de las que corresponderán a la administración, así como el establecimiento de los plazos en los que se prevé su desarrollo.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS SENCELLES**

---

2. El Informe de Sostenibilidad Económica, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento urbanístico actualizados en el momento de su ejecución, es de aplicación a las actuaciones a que se refiere el artículo 23.2 de esta Ley, salvo en las disposiciones en las que no implique cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por parte de la administración actuada. El informe ponderará el impacto de la actuación en las oficinas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la implantación y prestación de los servicios resultantes en los términos establecidos en la legislación estatal.

En concreto y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la implantación y prestación de los servicios públicos necesarios para hacer frente al crecimiento urbanístico previsto en el plan general, y se calculará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y de la población potencial prevista, evaluado según los escenarios socioeconómicos previsibles hasta finalizar los edificios que conlleva la actuación.

También es necesario tener en cuenta el contenido del artículo 88 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (LOUS), debido a que, tal y como se recoge en la disposición final segunda de la Ley 12/2017, hasta que sea sustituido por el despliegue normativo a que se refiere la disposición final primera de desarrollo normativo de la LUIB, el Reglamento LOUS permanecerá en vigor.

Artículo 88. Contenido del informe de sostenibilidad económica del plan general.

1. El informe de sostenibilidad económica del plan general contiene, en todo caso, la estimación del coste económico de todas las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, tanto si se trata de fondos públicos como privados. Este informe deberá ser adaptado y deberá indicar las referencias oportunas al orden de prioridades o previsiones temporales de las mismas a que se refieren los artículos 36.1.d) y 41.c) de la LOUS y el artículo 70 de la presente normativa.
2. En particular, y en relación con las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del artículo 29.2 de la LOUS cuando así lo ordene directamente el plan general, el informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de la actuación en las actividades públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o por la implantación y prestación de los servicios resultantes. , así como la suficiencia y adecuación de los terrenos destinados a usos productivos.
3. En concreto y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se deben cuantificar los costes de mantenimiento para la implantación y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbanístico previsto en el plan general, y se debe estimar el importe de las rentas municipales derivadas de los principales tributos locales, en función del edificio y de la población potencial prevista. , evaluado de acuerdo con los escenarios socioeconómicos previsibles hasta finalizar los edificios que conlleva la actuación.
4. Cuando se delimiten zonas sujetas a edificación urbana y actuaciones de regeneración y renovación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, el informe de sostenibilidad económica deberá incorporar el establecido en el artículo 11 de la citada Ley estatal.

<b>PROYECTOS Y ESTUDIOS</b>			<b>30.500,00 €</b>
Gestiones			5.000,00 €
Estudio de movilidad y tráfico			3.500,00 €
Redacción Proyecto Urbanización			22.000,00 €
<b>ADQUISICIÓN DEL SUELO</b>	<b>Sup (m2)</b>	<b>€/m2</b>	<b>200.956,50 €</b>
Suelo urbano	431,75	225,00 €	172.700,00 €
Suelo rústico	2825,65	8,00 €	28.256,50 €

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS SENCELLES**

---

<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>Sup (m2)</b>	<b>€/m2</b>	<b>599.255,00 €</b>
Ejecución material	3841,7	150,00 €	576.255,00 €
Dirección obras			15.000,00 €
Coordinación Seguridad y Salud			5.000,00 €
Entidad de conservación			3.000,00 €
<b>COSTE TOTAL</b>			<b>830.711,50 €</b>

#### **4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

Este apartado se incluye como informe de sostenibilidad económica previsto en el artículo 88 del Reglamento General de Mallorca.

Artículo 88. Contenido del informe de sostenibilidad económica del plan general

1. El informe de sostenibilidad económica del plan general contiene, en todo caso, la estimación del coste económico de todas las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, ya estén a cargo de fondos públicos o privados. Este informe deberá ser adaptado y deberá indicar las referencias oportunas al orden de prioridades o previsiones temporales de estas acciones a que se refiere el artículo 36.1. y el artículo 41 de la LOUS y el artículo 70 del presente Reglamento."

Los informes de sostenibilidad económica tienen como objetivo evitar los impactos negativos en las administraciones públicas mediante el equilibrio en la relación de los costes fiscales y de mantenimiento causados por la transferencia a la administración de los terrenos e infraestructuras de dotación pública del municipio. El objetivo es, por un lado, imposibilitar la generación de déficits en la gestión municipal de estos terrenos públicos y, por otro lado, dimensionar racionalmente las áreas de ejecución urbanístico, para evitar espacios urbanizados pero sin edificación ni habitantes.

Se adjuntará anexo al presente documento, informe municipal respecto a la sostenibilidad económica, teniendo en cuenta la previsión de costes incorporada, en el apartado anterior. En el mismo se detallará el estado de la tesorería municipal del presupuesto municipal de Sencelles y se verificará que los nuevos escenarios futuros que puedan aparecer como consecuencia del desarrollo de la modificación puntual de la NS no desequilibren la tesorería municipal.

#### **5 ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD**

De acuerdo con el artículo 59.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de ordenación urbanística en las Islas Baleares, las propuestas de modificación de los planes urbanos deberán incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que la finalidad específica lo requiera. El artículo 171 del Reglamento General de Mallorca también prevé la necesidad de incorporar este estudio, de nuevo, que sólo para aquellos casos en los que la finalidad específica lo requiera.

La presenta modificación puntual de las NNSS no general nueva movilidad, sino que al contrario, resuelve y mejora la situación actual de la trama viaria del casco urbano y su conexión a las carreteras de intercomunicación con otros núcleos. Es más reduce en 431,75 m2 el suelo calificado como apto para uso residencial, lo que tendrá un efecto positivo en la movilidad.

## **6 CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 70. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS BASES DE REGIMEN LOCAL**

El artículo 70 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, apartado 3 establece que:

"Existe una alteración del planeamiento urbanístico, que no se hace efectiva en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, aumentar la edificabilidad o la densidad o modificar los usos del suelo, deberá hacerse constar en el fichero, la identidad de todos los propietarios o titulares de real otros derechos en las fincas afectadas durante los cinco años anteriores , según el registro o instrumento utilizado en los efectos de las notificaciones en aras de la conformidad con la legislación en la materia."

Asimismo, el apartado quinto del artículo 59 de la LUIB reitera la aplicación anterior:

"5. Las propuestas de modificación de cualquier instrumento urbanístico que supongan, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificación o densidad vigentes, o una modificación de los usos del suelo, deberán incorporar en el fichero que tramita la identidad de todos los titulares o titulares de otros derechos reales sobre los bienes afectados durante los cinco años anteriores a su inicio , según se indique en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la presente materia."

Se adjunta informe municipal con la titularidad de las parcelas catastrales afectadas.

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de ordenación urbanística en las Islas Baleares, establece en su artículo 39, punto 2, lo siguiente:

Artículo 39. Contenido del informe del plan general. (...)

2. El informe informativo y justificativo del plan general deberá referirse a los siguientes puntos:

(...)

e) Un resumen ejecutivo que delimita las áreas o parcelas en las que la planificación estructural planificada altera la actual en los términos establecidos en el apartado iii. de la letra d) la alteración previa que deba justificarse en los informes de viabilidad, económica, deberá situarse en los planes urbanísticos y de la que deberá determinarse el alcance y, en su caso, los ámbitos en los que se suspendan los procedimientos urbanísticos o de intervención, y la duración de dicha suspensión.

Asimismo, el artículo 82 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, también prevé que el informe deberá contar con un resumen ejecutivo.

Sobre la base de los expuestos a los artículos en cuestión, esta sección incluye un resumen de los cambios que se han introducido en este documento con respecto al orden actual.

El objetivo es la creación de un nuevo vial de conexión de la Calle Jaume Sard y la Carretera Ma-3121.

Las modificaciones previstas son las siguientes:

1. La reclasificación de 431,75 m<sup>2</sup> de suelo urbano uso residencial, a vial.
2. La reclasificación de 2.825,65 m<sup>2</sup> de suelo rústico en sistema general viario.

## **7 CONTENIDO DOCUMENTAL Y AUTORÍA TÉCNICA**

Adjunto al presente documento de la Modificación Puntual se adjuntan los siguientes planos:

Planos informativos:

- - Mapa informativo 1. Emplazamiento
- - Mapa informativo 2. Parcelas afectadas
- - Mapa informativo 3. Propuesta
- - Mapa informativo 4. Superficies de afección
- - Mapa informativo 5. Ordenación suelo rústico
- - Mapa informativo 6. Ordenación suelo urbano

El documento para la aprobación inicial de la Modificación Puntual de las NNSS de Sencelles ha sido elaborado por Jaime Martínez Llabrés.

Jaime Martínez Llabrés

Arquitecto

