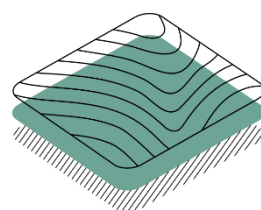


Modificació puntual de les NS de Llubí

Per a la delimitació d'un Sistema
General de Comunicacions en sòl
rústic

DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL

Juliol 2024



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*

Saüc Gual Caballero, *geògraf*



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Pere Dezcallar i Net, 13 3r 8a

07004 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament de Llubí

Ajuntament de Llubí

Carrer Sant Feliu, 13

07430 Llubí

Tel. 971 52 20 02

www.llubi.cat

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	4
1 ASPECTES INTRODUCTORIS	4
2 MARC LEGAL	4
2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent.....	5
2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB	5
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	7
3.1 Objecte	7
3.2 Justificació	7
3.3 Àmbit de la modificació.....	8
3.4 Descripció de l'estat actual de l'àmbit	9
3.5 Situació urbanística.....	11
4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL D'APLICACIÓ	12
5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	14
6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	15
7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	19
7.1 L'ordenació vigent	19
7.2 L'ordenació proposada	20
7.3 Canvis en la documentació	23
8 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	24
9 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	25
10 RESUM EXECUTIU	27
II. ESTUDIS ECONÒMICS	29
1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)	30
2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)	35
2.1 Estimació de les despeses municipals derivades d'aquesta modificació.....	35
2.2 Estimació d'ingressos municipals derivats d'aquesta modificació.	36
2.3 Impacte sobre la hisenda pública municipal.....	36
III. NORMATIVA	38
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	41

I. MEMÒRIA

1 ASPECTES INTRODUCTORIS

L'instrument d'ordenació urbanística general vigent al municipi de Llubí al moment de l'inici de la redacció del present document urbanístic són les Normes Subsidiàries de planejament que van ser aprovades definitivament amb prescripcions el 25 de gener de 2002.

El municipi té actualment en tramitació la revisió del planejament per a la seva adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca, que va aprovar-se inicialment el 5 de febrer de 2007 (BOIB nº 27, de 20 de febrer de 2007 i BOIB nº 63 de 26 d'abril de 2007) i provisionalment dia 4 d'abril de 2011. Mentrestant, s'han aprovat fins a quatre modificacions de planejament, de diferent caràcter i envergadura (veure apartat 2.1).

La present modificació de planejament proposa la delimitació d'un nou Sistema General de Comunicacions en sòl rústic. Es tracta d'un camí ubicat en el límit nord est del nucli de Llubí, el camí des Camp des Pi, un camí rural existent que neix del final del carrer Born, travessa la carretera de Santa Margalida (Ma-3440A) i connecta amb la carretera de Muro i Sa Pobla (Ma-3441).

Aquesta vial, especialment el tram entre les dues carreteres, ja s'utilitza com a via connectora, evitant així, passar per dins el nucli de Llubí, però no es troba adequat ni condicionat per assumir aquest trànsit.

Si bé en el PDS Carreteres està prevista la continuació de la via de circumval·lació, connectant aquestes dues carreteres des de la rotonda de la carretera de Santa Margalida, la intenció del consistori és l'execució d'aquest últim tram mitjançant el recorregut actual del camí des Camp des Pi, aprofitant així una traça existent i minvant el consum de sòl i l'impacte de la via prevista en el PDS de Carreteres.

Per aquest motiu, és proposa el desdoblament d'aquest camí, per tal que permeti connectar les carreteres Ma-3440A i Ma-3441, amb un impacte reduït sobre el territori.

2 MARC LEGAL

La present modificació del planejament de Llubí es redacta d'acord a l'establert en la legislació urbanística vigent, que es relaciona, de forma no exhaustiva, a continuació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana. (LSRU)

- 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.

Així mateix, la proposta s'ajusta al nou Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023.

2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent

Les normes subsidiàries de planejament general actualment vigents van ser aprovades definitivament el 25 de gener de 2002. Aquestes han sofert fins a quatre modificacions:

- Modificació de l'àmbit d'actuació de l'UAC-2 (aprovada definitivament el 4 de març de 2014).
- Modificació del planejament per a canviar la qualificació d'una parcel·la en sòl urbà i poder disposar de l'ús docent (aprovada definitivament el 29 de setembre de 2017).
- Modificació puntual per a la incorporació d'un vial públic al carrer de la Roca Llisa (aprovada definitivament el 29 de juliol de 2022).
- Modificació de planejament per a la delimitació i ordenació d'un nou sistema general destinat a punt verd municipal i reordenació de l'àmbit de les actuals UA-4 i UA-6 (aprovada definitivament el 4 d'abril de 2024).

El planejament territorial vigent és el Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les seves modificacions posteriors.

2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB

D'acord amb el que estableix l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida i pot ser objecte de suspensió, modificació i revisió.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).

El concepte de revisió recollit en l'article 58, recull, entre d'altres aspectes: *"Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, 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'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."*

En canvi, l'article 59 regula la modificació del planejament:

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

(...)

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti 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 l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

El present document s'ha de considerar, per tant, com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu l'ampliació i adequació d'un camí en sòl rústic, amb l'objectiu d'adaptar-lo per a la seva funcionalitat i reduir la circulació de cotxes dins el nucli urbà. Aquesta actuació en cap cas suposa l'alteració de l'actual model territorial.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació es recolza en l'objectiu de consolidar una connexió existent, dotar-la d'una capacitat òptima i dels requeriments adequats per a la seva funcionalitat, sense alterar-ne el traçat, reduint les afeccions sobre el medi que suposaria la creació d'un nou traçat.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la voluntat de voler treure trànsit del nucli i la connexió que ofereix el Camí des Camp des Pi és la via idònia al connectar entre la carretera de Santa Margalida (Ma-3440A) i la carretera de Muro i Sa Pobla (Ma-3441).

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris.

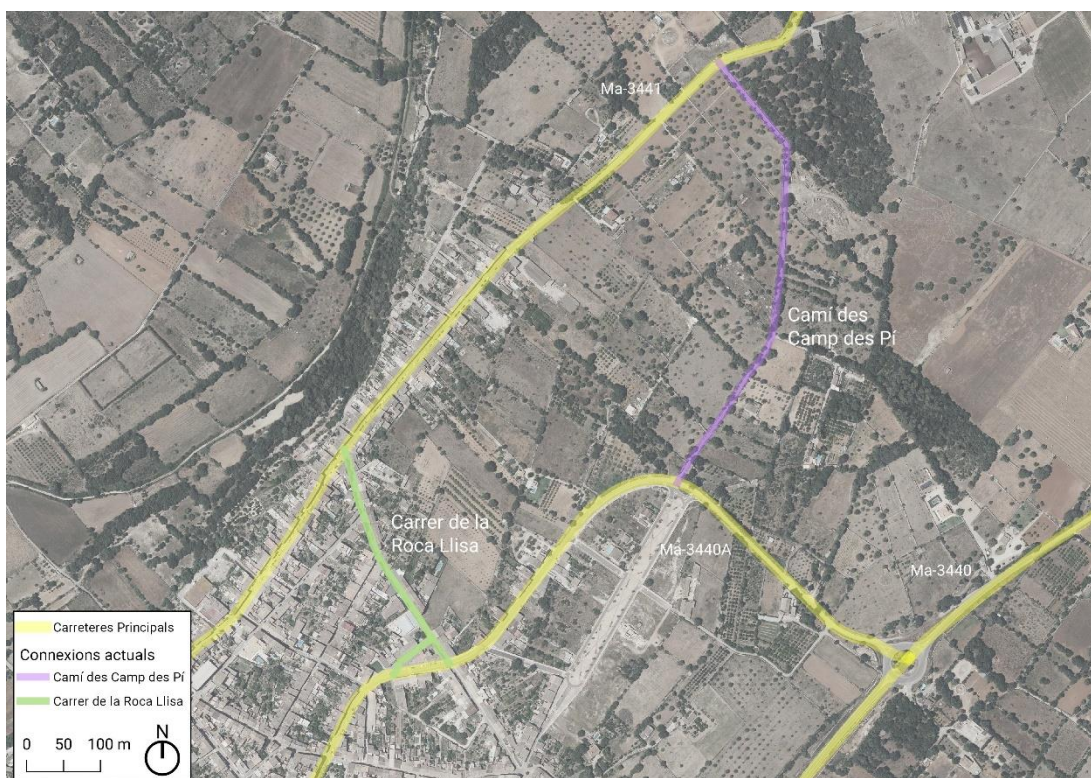
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

3.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual és la incorporació en el planejament urbanístic d'un sistema general de comunicacions que abasti un àmbit suficient per permetre l'ampliació del Camí des Camp des Pi, per tal de connectar la carretera de Muro i Sa Pobla (Ma-3441) amb la carretera de Santa Margalida (Ma-3440A), podent així oferir al trànsit actual una alternativa vial amb unes dimensions òptimes que el desvii de dins el nucli urbà.

3.2 Justificació

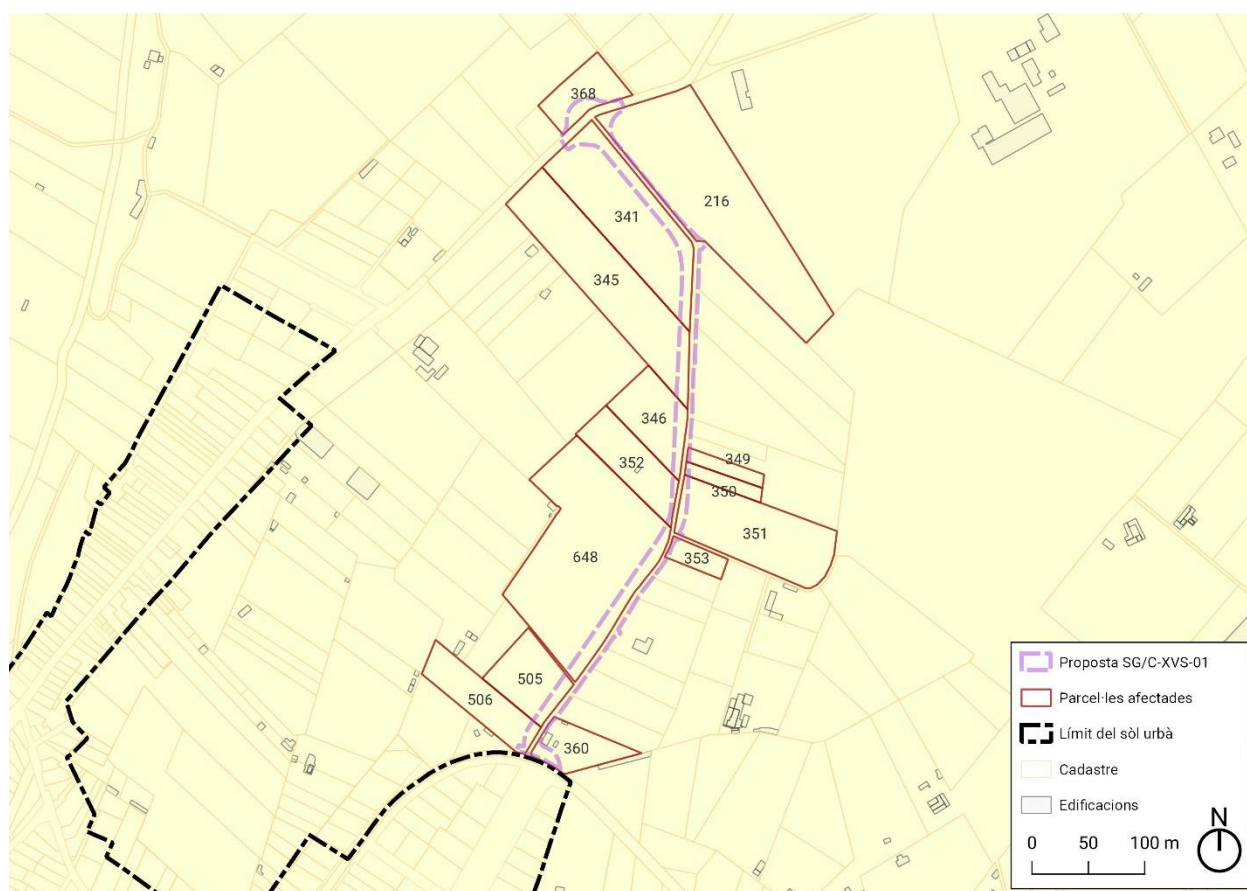
Actualment la connexió entre les dues vies transcorre pel Camí des Camp des Pi o per l'interior del nucli de Llubí.



Mitjançant el desdoblament del Camí es pretén treure trànsit de dins el nucli de Llubí. Es tracta, doncs, de delimitar i ordenar un vial d'una amplada de 13 metres, que afecta a una extensió total aproximada de 12.343,20 m² i discorre al llarg de 644,57 metres.

3.3 Àmbit de la modificació

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual abasta una superfície de 12.343,20 m², i té una longitud de 644,57 metres. El seu traçat en planta persegueix adaptar-se en la mesura del possible a les alineacions rectes dels actuals murs existents, i afectar el mínim possible les parcel·les confrontants. Es proposen tres trams de longitud aproximada de 107,63 metres, 180,50 metres i 196,83 metres, finalitzant-se en tots dos extrems mitjançant rodones o altres solucions d'intersecció amb les carreteres Ma-3440A i Ma-3441.



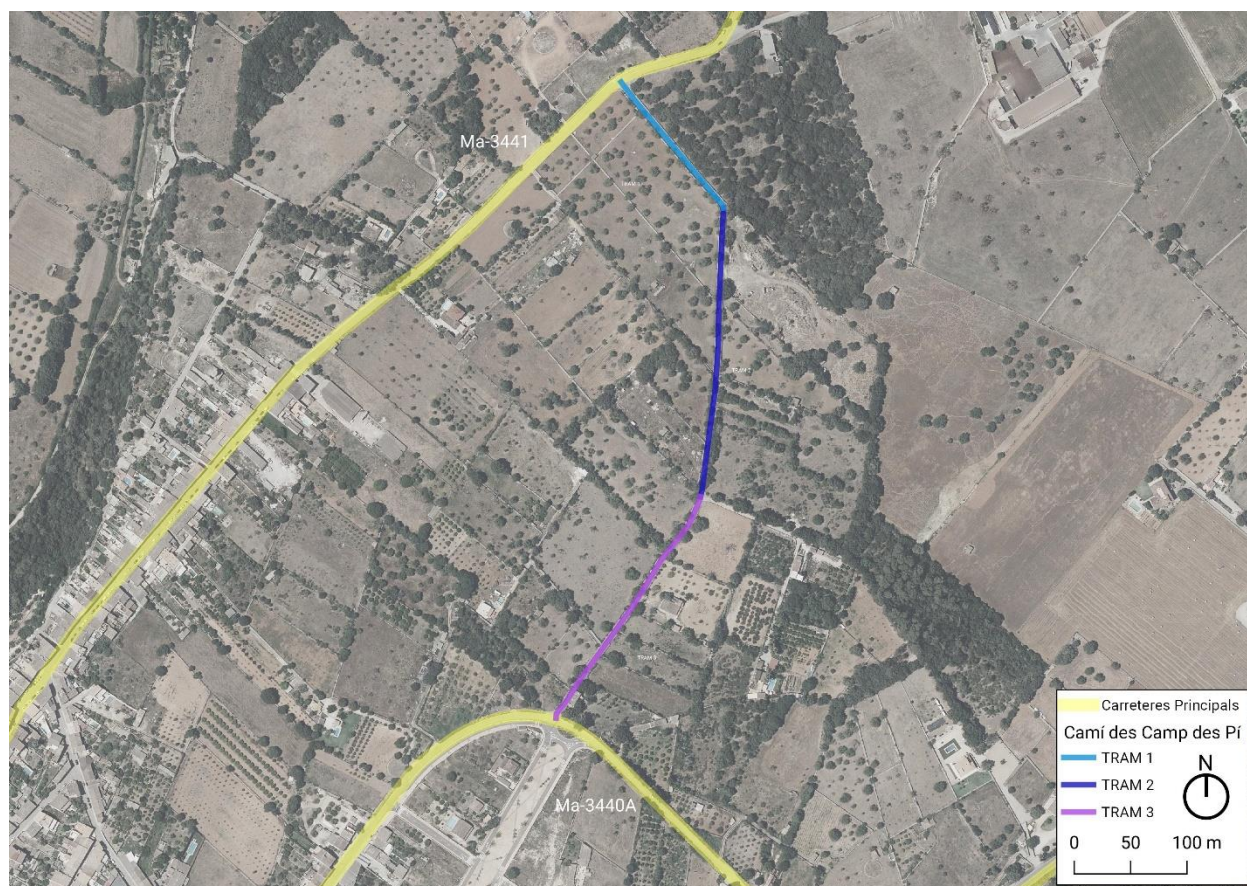
Àmbit de la MP, parcel·les afectades i confrontants.

id parcel·la afectada	Referència cadastral	Superfície total parcel·la	Superfície d'expropiació
1	07030A00400360000XD	2.526 m ²	156,30 m ²
2	07030A004005060000XL	3.683 m ²	220,31 m ²
3	07030A004005050000XP	3.548 m ²	460,50 m ²
4	07030A004006480000XJ	16.742 m ²	1.557,15 m ²
5	07030A004003530000XM	1.024 m ²	1,44 m ²
6	07030A004003490000XF	861 m ²	5,07 m ²
7	07030A004003500000XL	875 m ²	31,22 m ²

8	07030A004003510000XT	7.724 m ²	258,26 m ²
9	07030A004003520000XF	3.773 m ²	124,78 m ²
10	07030A004003460000XP	3.701 m ²	479,56 m ²
11	07030A004003450000XQ	10.205 m ²	574,60 m ²
12	07030A004003410000XA	9.654 m ²	2.049,01 m ²
13	07030A004002160000XQ	16.177 m ²	112,06 m ²
14	07030A003003680000XQ	2.665 m ²	400,16 m ²

3.4 Descripció de l'estat actual de l'àmbit

El Camí des Camp des Pi és troba localitzat al nord-est del nucli de Llubí. Connecta les carreteres Ma-3440A (carretera de Santa Margalida) i la Ma-3441 (Carretera de Sa Pobla), i confronta amb el carrer del Born. La descripció d'aquest àmbit es concreta dividint el Camí en 3 trams, tal i com està assenyalat a la següent figura:



Es tracta d'un camí existent, actualment asfaltat, que compta amb una longitud de 644,57 metres i una amplada variable que oscil·la entre els 4 i els 6 metres. A banda i banda del camí hi ha murs de paret seca gairebé al llarg de tot el seu traçat. L'estat de conservació dels murs de paret seca és variable, a trams més ben conservat que altres, en els quals s'han degradat pel pas del temps i no s'han reconstruït.



Estat dels murs de paret seca aproximadament a la meitat del tram 1. Font: [google.es/maps/streetview](https://www.google.es/maps/streetview)



Estat dels murs de paret seca aproximadament a la meitat del tram 2. Font: [google.es/maps/streetview](https://www.google.es/maps/streetview)

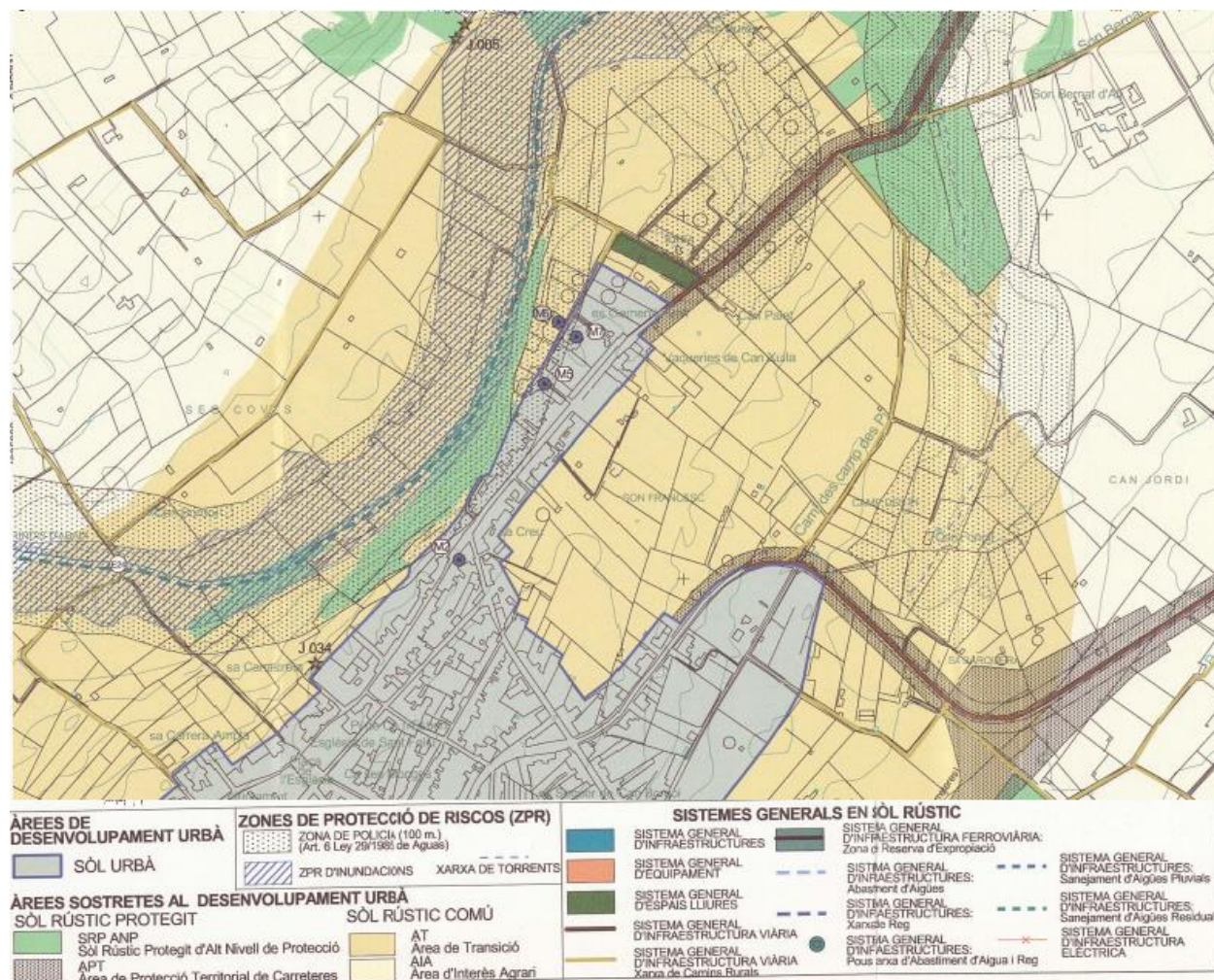


Estat dels murs de paret seca aproximadament a la meitat del tram 3. Font: [google.es/maps/streetview](https://www.google.es/maps/streetview)

3.5 Situació urbanística

El planejament vigent de Llubí és la revisió de les normes subsidiàries de planejament municipal aprovades definitivament el 25 de gener de 2002.

Els terrenys que conformen l'àmbit estan qualificats com a Sòl Rústic Comú – Àrea de Transició (AT) i com a Sistema General d'Infraestructura Viària, Xarxa de camins rurals.



Ordenació vigent (Plànol núm. R.3. Qualificació del sòl rústic) NS, 2002.

Cal esmentar que la nomenclatura de "Sistema General d'Infraestructura Viària" s'utilitza en la documentació cartogràfica, mentre que la normativa utilitza la nomenclatura de "Sistema General de Comunicacions".

Per això, en la present modificació puntual es segueix amb la nomenclatura diferenciada entre la documentació cartogràfica i la de la cartografia.

4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL D'APLICACIÓ

Determinacions de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes balears (LUIB), i del Reglament general (RLUIB)

En aquest apartat es dona tractament i justificació a les diferents determinacions que estableixen la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i del seu Reglament general (RLUIB), en relació a la proposta de modificació:

En relació al contingut i a la tramitació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

D'acord al que estableix l'article 59 de la LUIB, que es transcriu íntegrament en l'apartat 2.3 d'aquest document, les propostes de modificacions han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics.

Els canvis en les NS vigents repercuteixen només en la cartografia, incorporant a la modificació els plànols d'ordenació amb les correccions necessàries per dur a terme l'objecte proposat, i en l'addició a la normativa d'una fitxa d'ordenació específica del Sistema General.

No es modifica l'articulat de les Normes vigents.

S'incorpora, a més, el Document ambiental estratègic per la sol·licitud d'inici del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada.

Cal tenir en compte, també, l'apartat cinquè de l'**article 59 de la LUIB**, que estableix el següent:

"5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti 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 l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."

D'acord amb l'anterior, l'administració relacionarà les persones propietàries titulars de drets reals sobre les finques afectades i s'adjuntarà a l'expedient. En qualsevol cas, la modificació no suposa l'increment dels paràmetres d'edificabilitat o densitat vigents.

La gestió urbanística de la proposta s'emmarca en els següents articles. L'article 15 regula els sistemes generals i locals, i la seva obtenció:

Article 15. Sistemes generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de serveis és d'abast municipal. El sistema urbanístic general configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable.

3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 96 de la LUIB. Si és necessari avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'article esmentat no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, supòsit en el qual l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

Així, en aquest cas es tracta d'un sistema general, i l'obtenció dels sòls s'haurà d'efectuar per la via expropiatòria, atès que aquests no formen part d'una actuació urbanística que comporti el deure de cessió obligatòria i gratuïta.

El RLUIB regula al seu **Annex I de Disposicions en matèria de qualitat urbana, usos del sòl i sobre les condicions de la xarxa viària**, a l'Article 1.4.5.a) de Regulació del usos, l'ús que és objecte d'aquesta proposta d'ordenació: ús de comunicacions, en concret de xarxa viària.

Article 1. Regulació dels usos

Per regular els usos del sòl i del subsòl, els instruments de planejament urbanístic n'han de considerar la classificació d'acord amb les característiques materials, la utilització i la titularitat, i la definició a efectes funcionals, d'acord amb les regles següents:

(...)

4. Definició dels usos segons les característiques funcionals:

(...)

4.5. Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, seguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi poden diferenciar els usos de comunicacions següents:

a) Ús de comunicacions: és el que compren les activitat destinades al sistema de comunicacions i transports, incloent-hi les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els usos de comunicacions següents:

- L'ús de xarxa viària, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.
- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privar, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin

subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.

- *L'ús de transport, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i a l'estada de persones, tant de transport públic, com privat o col·lectiu.*

El sistema general que es proposa, s'emmarca doncs en el primer grup, corresponent a l'ús de xarxa viària.

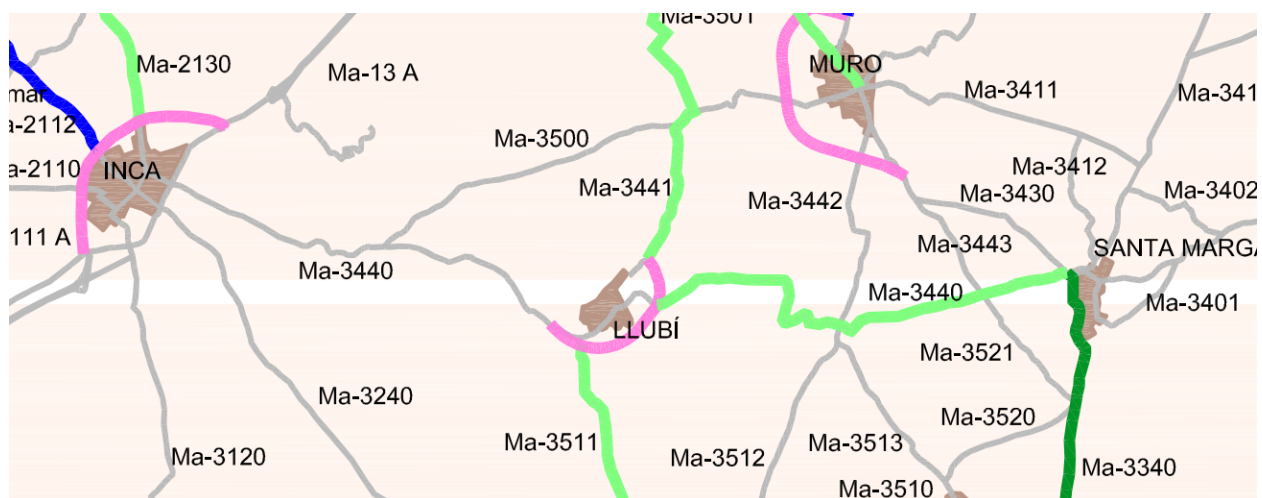
5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

La proposta de modificació compleix les previsions de la LUIB i s'ajusta a l'establert a la norma 19 del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, en relació al règim d'usos.

La modificació no afecta a la resta de plans territorials:

- Pla director sectorial de pedreres
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus a de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial energètic
- Pla director de transports
- Pla director sectorial de telecomunicacions

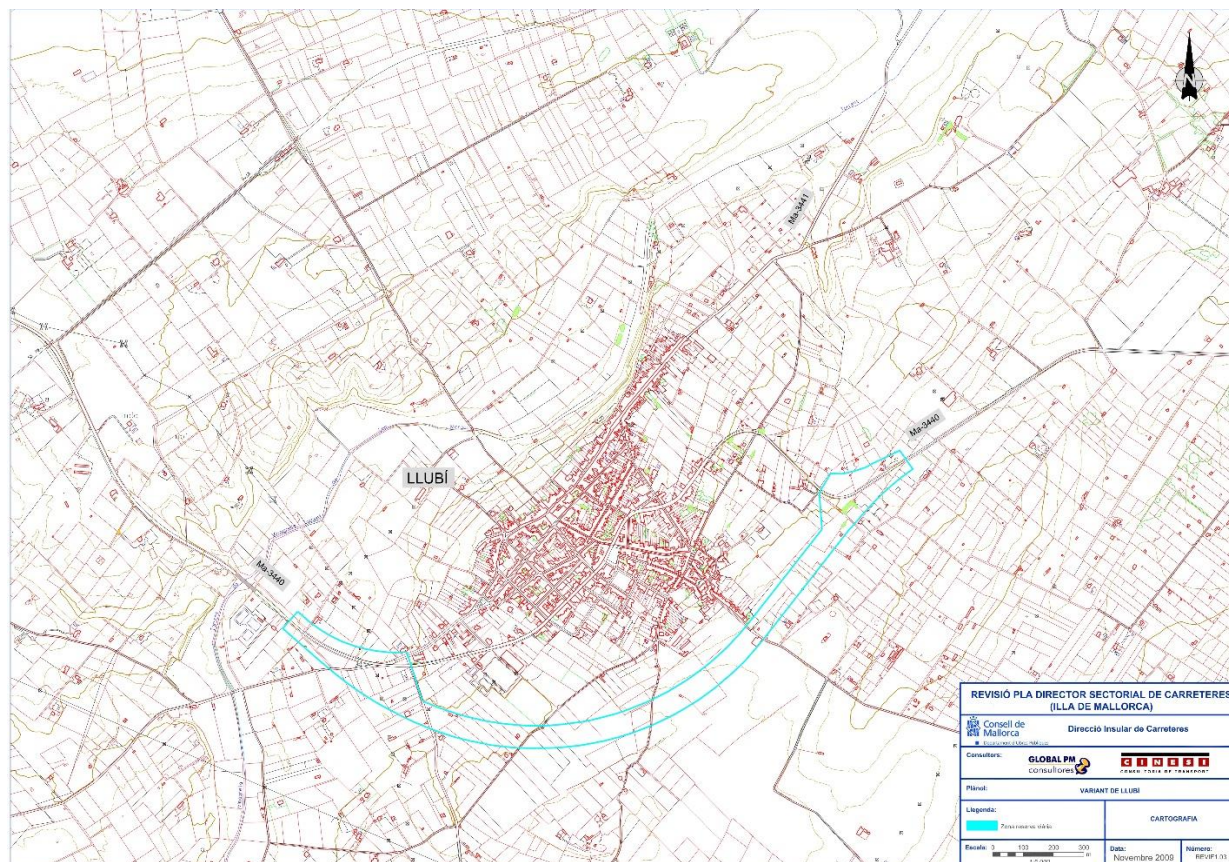
En relació al **Pla director sectorial de carreteres** (2009), aquest preveu, dins la Fase 1, la variant de Llubí, que ha de connectar la carretera d'Inca amb la de Santa Margalida i amb la de Muro i Sa Pobla, passant per la banda sud del nucli de Llubí.



Retall del Plànol de variants de la Fase I, del PDS de Carreteres de 2009, del Consell de Mallorca

No obstant, en el plànol de reserva viària, el PDSC només contempla el tram de variant entre la carretera d'Inca i la de Santa Margalida, que és el tram que es troba actualment executat.

En qualsevol cas, l'adequació del camí des Camp des Pi que es proposa, no interfereix amb la proposta de variant del PDS de Carreteres, ni afecta a cap àmbit de reserva viària.



Revisió del PDS de Carreteres de Mallorca. Plànol de reserva viària de la variant de Llubí.

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació d'impacte ambiental vigent, la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB 109, de 20 d'agost de 2016) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), es presenta un document ambiental seguint el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

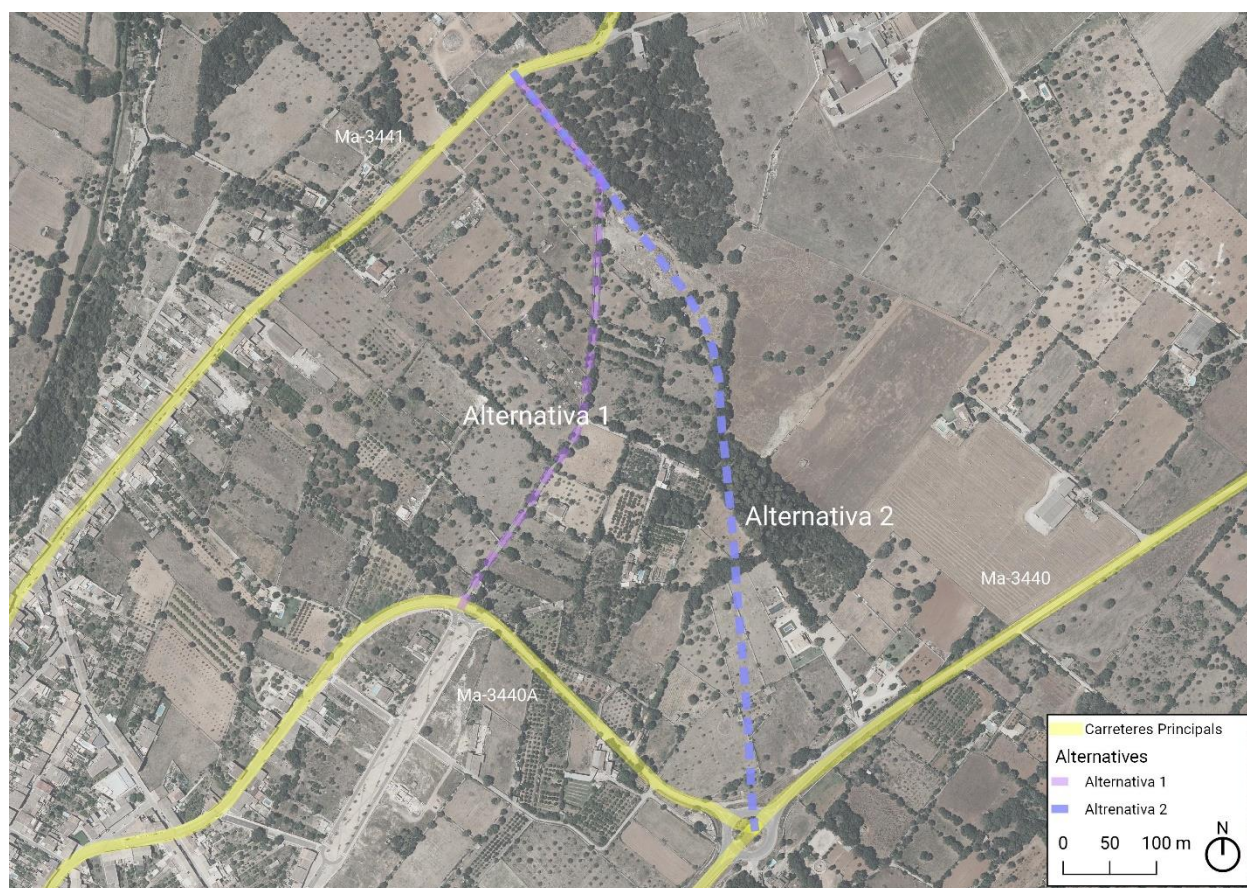
Com s'ha assenyalat, la present modificació neix de la voluntat d'oferir una solució de mobilitat que permeti treure trànsit de vehicles que actualment transcorren dins el nucli de Llubí, que són els que cerquen connectar entre la Ma-3440A i la Ma-3441, adequant el Camí des Camp des Pi com a vial de doble sentit.

Per a la modificació de l'àmbit s'han establert els següents criteris:

1. **Mobilitat per a vehicles a motor:** Tenint en compte l'objectiu de la modificació, que és el de treure trànsit del nucli urbà, es valora que el disseny del traçat permeti una connexió àgil entre les dues carreteres, la de Santa Margalida i la de Sa Pobra.
2. **Mobilitat a peu i en bicicleta:** Que el disseny del traçat incorpori un vial per a vianants, bicicletes, patinets i similars, dotant també al nucli d'una ruta saludable.

3. **Viabilitat d'execució:** Que el nou sistema general tingui unes dimensions adequades, i que els costos d'obtenció del sòl i execució del projecte siguin assumibles per l'administració actuant.
4. **Afectació a la propietat:** Es valora positivament la mínima afectació als veïnats i parcel·les confrontant, en consonància amb l'objectiu de la modificació.
5. **Qualitat paisatgística:** La proposta ha de comptar amb una dimensió adequada que permeti resoldre l'objectiu que persegueix la present modificació puntual tenint en compte una baixa afecció sobre la qualitat paisatgística de l'entorn.
6. **Sostenibilitat econòmica:** Que les actuacions previstes tinguin un cost de manteniment proporcionat i assumible pel pressupost municipal al llarg del temps.
7. **Factors ambientals:** Es traslladen els resultats de l'anàlisi ambiental de les alternatives a l'Estudi Ambiental Estratègic inclòs a la documentació d'aquesta modificació de planejament, el qual es basa en els efectes positius i negatius que es derivarien de l'execució de cada alternativa sobre els factors ambientals considerats.

Partint dels criteris exposats, es plantegen tres alternatives:



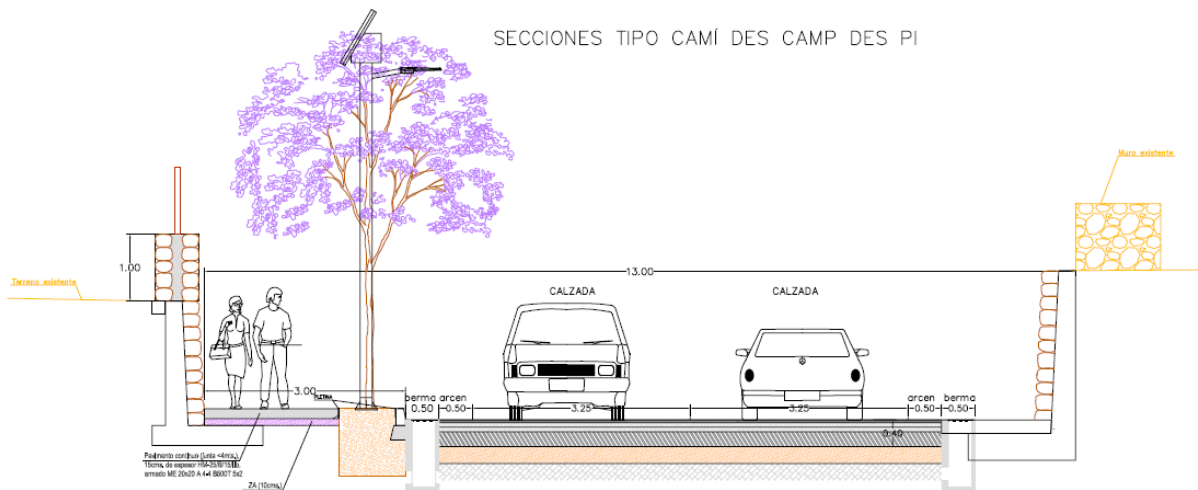
Alternativa 0. Manteniment de la situació actual

L'alternativa 0, suposa el manteniment de l'ordenació vigent, amb el traçat i amplària del Camí des Camp des Pi existent, i amb la qualificació com a Sistema General d'Infraestructura viària, Xarxa de camins rurals.

Actualment és un camí pavimentat d'aglomerat asfàltic, que segueix la traça establerta pels tancaments existents i s'adapta a la topografia de la zona. L'ample actual és variable, entre els 4 i els 6 metres, normalment encaixonat entre parets de marge laterals.

Alternativa 1. Delimitació d'un Sistema General d'Infraestructura viària

L'alternativa 1 suposa l'ampliació de l'amplària del Camí des Camp des Pi al llarg dels 644,57 metres, amb les correccions imposades per a la seva adaptació a la Norma 3.1-IC de la Instrucció de Carreteres, corresponent a un carril d'anada i un de tornada, i un vial per vianants i vehicles no motoritzats, amb una secció total de 13 metres.



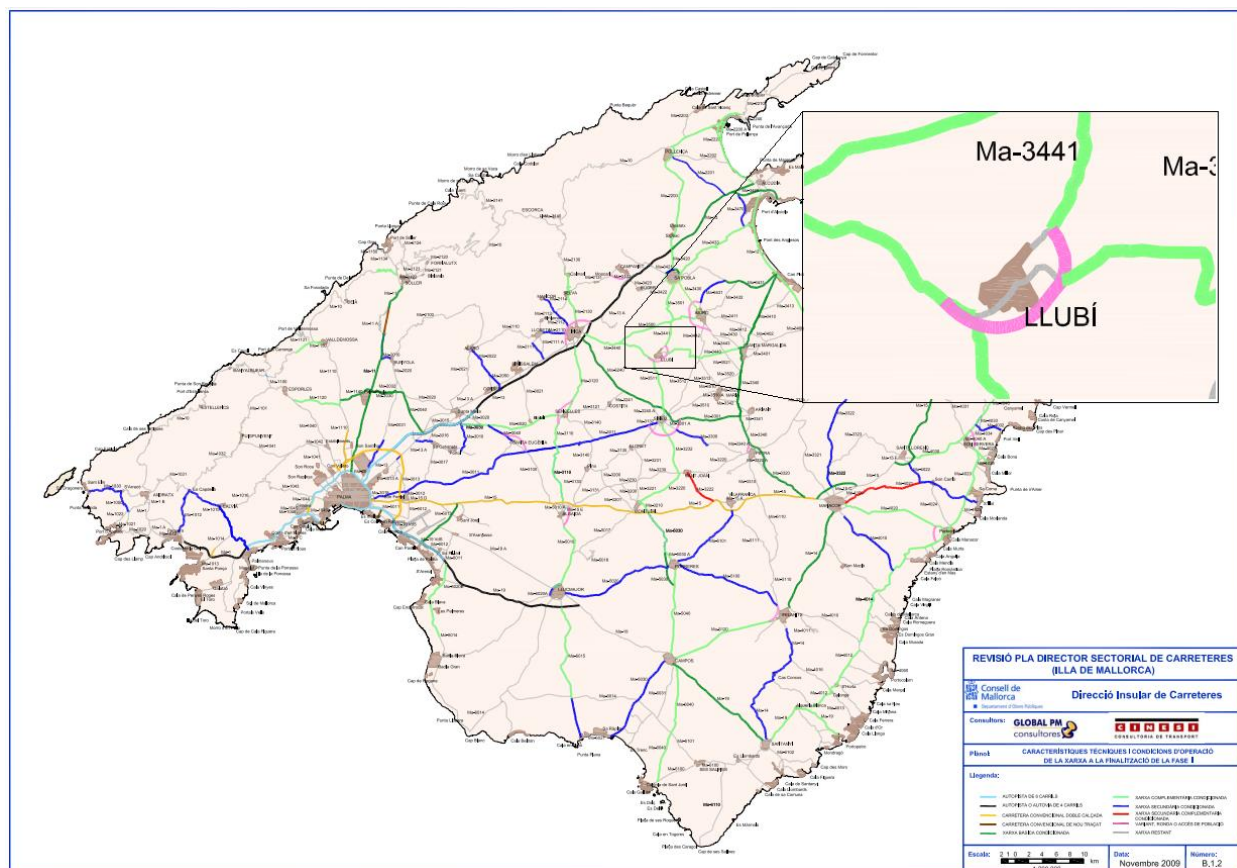
Secció del projecte de rectificació de l'alineació i adaptació per a doble sentit de circulació del Camí des Camp des Pi

Alternativa 2. Delimitació d'una variant, ronda o accés de població prevista en el Pla Director Sectorial de Carreteres

L'alternativa 2 planteja la finalització de la variant d'acord al traçat previst – i no executat – en el PDS de Carreteres, a continuació del tram de variant ja executat, que connecta la carretera d'Inca amb la de Santa Margalida per la banda sud del nucli. La part no executada és precisament la que connecta entre la carretera Ma-3440 (Santa Margalida) i la Ma-3441 (Sa Pobla).

Es tracta d'una via ràpida d'una amplada total de 30 metres, i amb una calçada de 15 metres que inclou voral i berma, amb dos carrils (3,50 / 3,70 metres), un d'anada i un de tornada.

Aquesta proposta es centra principalment en la mobilitat ràpida i motoritzada, i no ofereix traçat per a la mobilitat a peu, en bicicleta o amb vehicles de baixa velocitat.



A continuació es realitza una valoració quantitativa de les diferents alternatives considerades, on s'avalua la seva afecció en base a la descripció de l'àmbit i a l'objecte de la proposta, en un rang de -3 a +3, de molt negatiu a molt positiu:

		Alternatives		
		0	1	2
Criteris de la modificació	1. Mobilitat per a vehicles a motor	-1	+2	+3
	2. Mobilitat a peu i en bicicleta	-1	+3	-2
	3. Viabilitat d'execució	0	+3	+1
	4. Afectació de la propietat	0	-1	-3
	5. Qualitat paisatgística	0	-1	-3
	6. Sostenibilitat econòmica	+1	-1	-3
	7. Factors ambientals	-1	+2	-3
Aptitud		-2	7	-10

D'acord als criteris establerts, **l'alternativa més ben valorada és l'alternativa 1**. Això és així perquè es tracta d'un vial existent, l'adequació del qual no suposa una gran impacte sobre el territori, alhora que combina la mobilitat àgil per a vehicles a motor i també mobilitat a peu i en bicicleta, amb unes dimensions que defugen a la baixa de l'amplada total del tram de ronda ja executada d'acord al previst al PDS de Carreteres.

7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

D'acord amb els objectius de la modificació es proposa delimitar com a sistema general de comunicacions del Camí des Camp des Pi amb una amplària total de 13 metres, suficient per permetre la circulació en doble sentit, i un recorregut segur per a vianants i bicicletes.

7.1 L'ordenació vigent

En l'ordenació vigent el Camí des Camp des Pi únicament apareix qualificat com a Sistema General d'Infraestructura Viària, Xarxa de camins rurals, al Plànol R 3. Qualificació del sòl rústic de la normativa urbanística vigent. Ara bé, no compta amb fitxa pròpia.

A la normativa urbanística, en concret a l'article 8.06. Sistemes generals, s'estableix el següent:

1. *Els sistemes generals tenen per finalitat seure les bases territorials per a la prestació de serveis d'interès general i estan integrats pels següents elements determinants del desenvolupament urbà:*
 - a) *Sistema general de comunicacions.*
 - b) *Espais lliures destinats a parcs urbans, àrees destinades a l'oci cultural i recreatiu, parcs forestals i altres espais verds.*
 - c) *Equipaments comunitaris.*
 - d) *Serveis tècnics d'abastiment d'aigua, energia elèctrica, sanejament i altres.*
 - e) *Espais de protecció de sistemes generals.*
2. *Només en els supòsits previstos en aquestes Normes, l'alteració d'algun dels sistemes generals o les modificacions en els usos exigeixen la modificació o revisió de les Normes Subsidiàries.*

Seguidament, l'article 8.09. de Sistema general de comunicacions estableix:

1. *El sistema general de comunicacions esta format per les Xarxes Viàries Primària i Secundària i compren les instal·lacions i espais reservats pel sistema viari de caràcter fonamental per Llubí, en ordre a, mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat entre les corresponents subàrees, així com el de caràcter local, comarcal o insular.*
 - a) *XARXA VIÀRIA PRIMÀRIA (XVP), existent i projectada en la que es contemplan:*
Carreteres Comarcals PMV-344 (Inca - Santa Margalida) i PMV-350 (Inca - Muro).
Ferrocarril Palma - Sa Pobla.
 - b) *XARXA VIÀRIA SECUNDÀRIA (XVS) existent i projectada, composta per les carreteres, camins i itineraris locals.*
PMV-351.1 (Llubí - Sineu); PMV-351-2 (Sineu - Maria de la Salut); PMV-344-2 (Maria de la Salut - Muro); PMV-344-1 (Llubí - Muro).

- c) *XARXA VIÀRIA TERCIÀRIA (XVT), existent i projectada, integrada per les vies urbanes pròpiament dites.*
2. *A efectes de les presents Normes Subsidiàries, la xarxa està constituïda per les vies destinades a l'ús públic condicionades per a la circulació de vehicles o vianants. D'acord amb els plànols d'ordenació s'estableixen els següents tipus de xarxa viària:*
 3. *El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies extraurbanes, estatals o provincials, o vies urbanes.*
 4. *Les línies que delimiten la xarxa viària bàsica en els plans normatius de les Normes Subsidiàries indiquen l'ordre de magnitud i disposició del sòl reservat per aquesta. Dins d'aquestes indicacions, el Pla Especial, en el seu cas, senyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de cada una de les vies per vehicles, voravies i passejos per a vianants, elements d'arbrat, superfícies de jardineria amb fins de separació, protecció o ornamentació i elements anàlegs.*

7.2 L'ordenació proposada

La proposta és la delimitació d'un Sistema General de Comunicacions, classificat com a Xarxa Viària Secundària (XVS). La present fitxa ha de ser incorporada dins l'**Annex IV. Fitxes característiques de Sistemes Generals**¹.

A la documentació cartogràfica passarà de tenir la nomenclatura de "Sistema General d'infraestructura viària. Xarxa de camins rurals" a "Sistema General d'infraestructura viària", en consonància amb la denominació vigent a les NS.

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Sistema General de Comunicacions de la Xarxa viària secundària
NOM DE L'ESPAI	SG/C-XVS-01. Camí des Camp des Pi

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Camí des Camps des Pi, al nord - est del nucli urbà de Llubí.	
REF. CADASTRAL AFECTADES I SUPERFÍCIE D'EXPROPIACIÓ	07030A00400360 (156,30 m ²); 07030A00400506 (220,31 m ²); 07030A00400505 (460,50 m ²); 07030A00400648 (1.557,15 m ²); 07030A00400353 (1,44 m ²); 07030A00400349 (5,07 m ²); 07030A00400350 (31,22 m ²); 07030A00400351 (258,26 m ²); 07030A00400352 (124,78 m ²); 07030A00400346 (479,56 m ²); 07030A00400345 (574,60 m ²); 07030A00400341 (2.049,01 m ²); 07030A00400216 (112,06 m ²); 07030A00300368 (400,16 m ²)	
SUPERFÍCIE TOTAL	12.343,20 m ²	
COORDENADES UTM	X: 501169	Y: 4395098
CONTEXT	Es tracta d'una vial de connexió entre les carreteres Ma-3440A i Ma-3441.	

¹ L'Annex IV va ser incorporat a les Normes per la Modificació puntual corresponent a la delimitació de la deixalleria i la reordenació dels àmbits de la UA-4 i UA-6, aprovada definitivament per acord de la CIOTU dia 22/03/2024.

TITULARITAT I GESTIÓ

TITULARITAT	Pública (Ajuntament de Llubí)
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació

ORDENACIÓ URBANÍSTICA APLICABLE

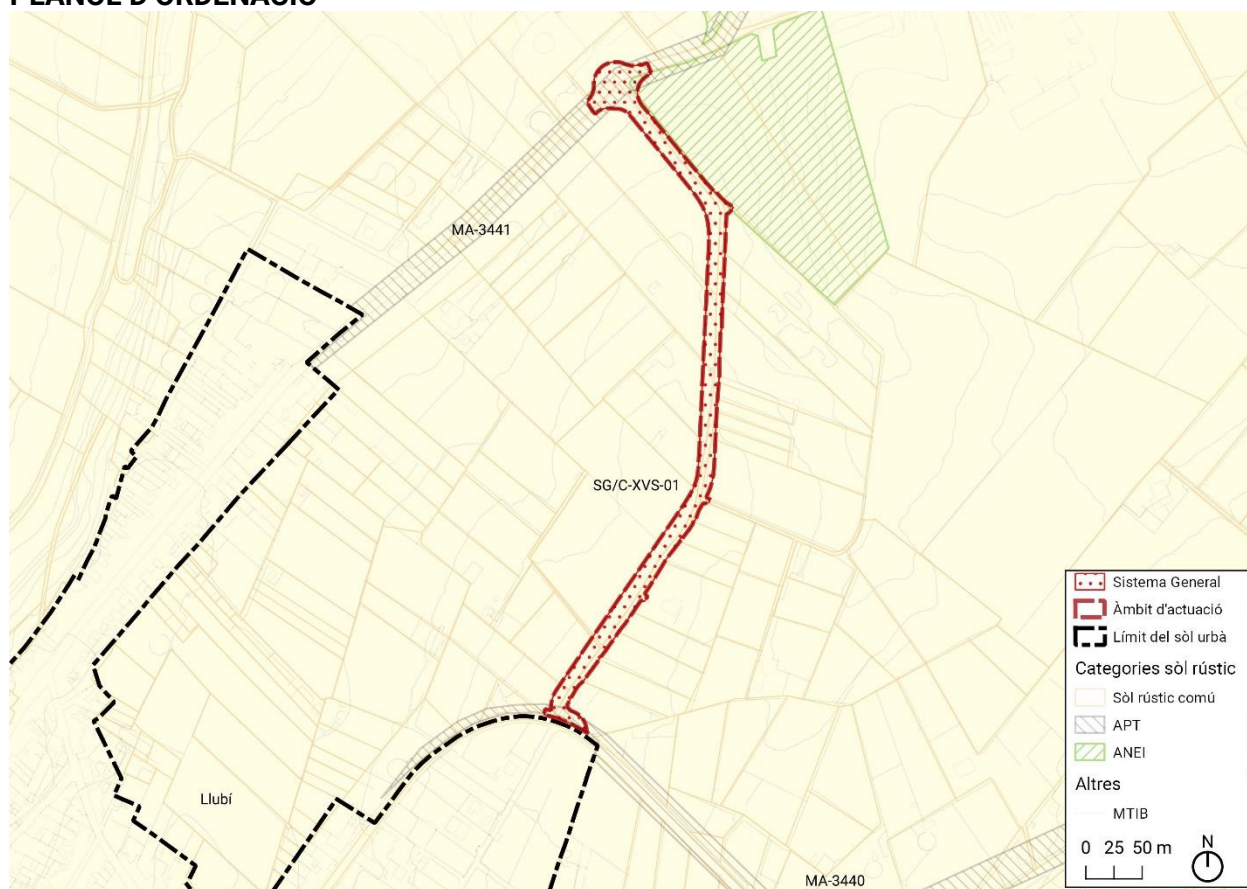
CLASSIFICACIÓ SÒL	Sòl rústic
QUALIFICACIÓ SÒL	Sistema general de comunicacions de la Xarxa viària secundària.
CATÀLEG	No compta amb elements catalogats.
EDIFICABILITAT	-
MESURES PER UNA ACCESSIBILITAT ADEQUADA	<p>El nou vial tindrà dos punts d'accés, que es resoldran mitjançant rodonos o altres solucions d'intersecció, que connectaran i facilitaran la circulació a les carreteres Ma-3440 i Ma-3441. Tindrà una amplada màxima de 13 metres i dos sentits de circulació. Annex als carrils de circulació haurà d'incorporar un carril per vianants i vehicles no motoritzats. Aquest haurà d'estar segregat del trànsit de vianants i protegit del trànsit rodat.</p> <p>El disseny de l'accés s'ha d'adaptar a la Norma 3.1-IC Traçat, de la Instrucció de Carreteres (Ordre FOM/273/2016, de 19 de febrer). Abans de l'execució de nous vials o condicionament d'existents que connectin amb carreteres competència del Consell de Mallorca, s'haurà de recaptar la pertinent autorització d'aquesta Direcció Insular.</p>
MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	<ul style="list-style-type: none"> ○ S'ha incorporar una filera d'arbres que separin els carrils de circulació de vehicles i el carril per vianants i vehicles no motoritzats. ○ La zona habilitada per a la circulació de vianants i bicicletes s'haurà de resoldre mitjançant paviments drenants que permetin la infiltració de l'aigua al terreny. ○ En qualsevol cas, es recomana minimitzar la superfície pavimentada al màxim i impermeable al mínim necessari. ○ S'ha de soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques. ○ Els tancaments s'han de realitzar seguint la tècnica tradicional de pedra en sec.
MESURES AMBIENTALS I D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA	<ul style="list-style-type: none"> ○ La disposició de vegetació i il·luminació, hauran d'afavorir la percepció de seguretat, tenir bona visibilitat i evitar la creació de racons. ○ S'ha d'evitar al màxim l'eliminació de la vegetació i únicament eliminar aquella que es trobi en la zona estrictament necessària. S'ha de conservar la vegetació arbòria existent i integrar-la dins l'àmbit del vial, a la franja no pavimentada, sempre que sigui possible. En tot cas, s'han de mantenir els exemplars més valuosos d'espècies catalogades o reubicar-los. ○ Les espècies vegetals que s'emprin per les zones arbòries han de ser autòctones, pròpies del clima mediterrani i que tinguin baixos requeriments hídrics.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ No es permet l'ús de gespa per a l'enjardinament de les rodones. Així mateix, s'afavorirà l'arbrat de fulla caduca per generar ombra a l'estiu i sol a l'hivern. ○ L'enllumenat públic serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap a terra per evitar contaminació lumínica. Les lluminàries seran sempre de baix consum, i de temperatura inferior o igual a 3000K. Les lluminàries tindran una alçada màxima de 3,5 metres i el flux hemisfèric superior estarà limitat al 15%.
CONDICIONS ESPECÍFIQUES DURANT L'EXECUCIÓ DE LES OBRES	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos. ○ S'ocuparà només el sòl estrictament necessari, evitant utilitzar espais veïnats i alterar el seu estat. Si s'escau, s'han de rehabilitar aquelles zones que s'hagin ocupat temporalment i que no estaven previstes.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	Sòl destinat a xarxa viària
-----------------------------	-----------------------------

PLANÒL D'ORDENACIÓ



7.3 Canvis en la documentació

Aquesta modificació de planejament modifica el document de normes urbanístiques actualment vigent, i substitueix els plànols d'ordenació vigents que contenen aquest àmbit:

Normativa.

S'incorpora una fitxa dins l'Annex IV. Fitxes característiques de Sistemes Generals per al present Sistema General d'Infraestructures i Serveis (SG-IS) del Camí des Camp des Pi.

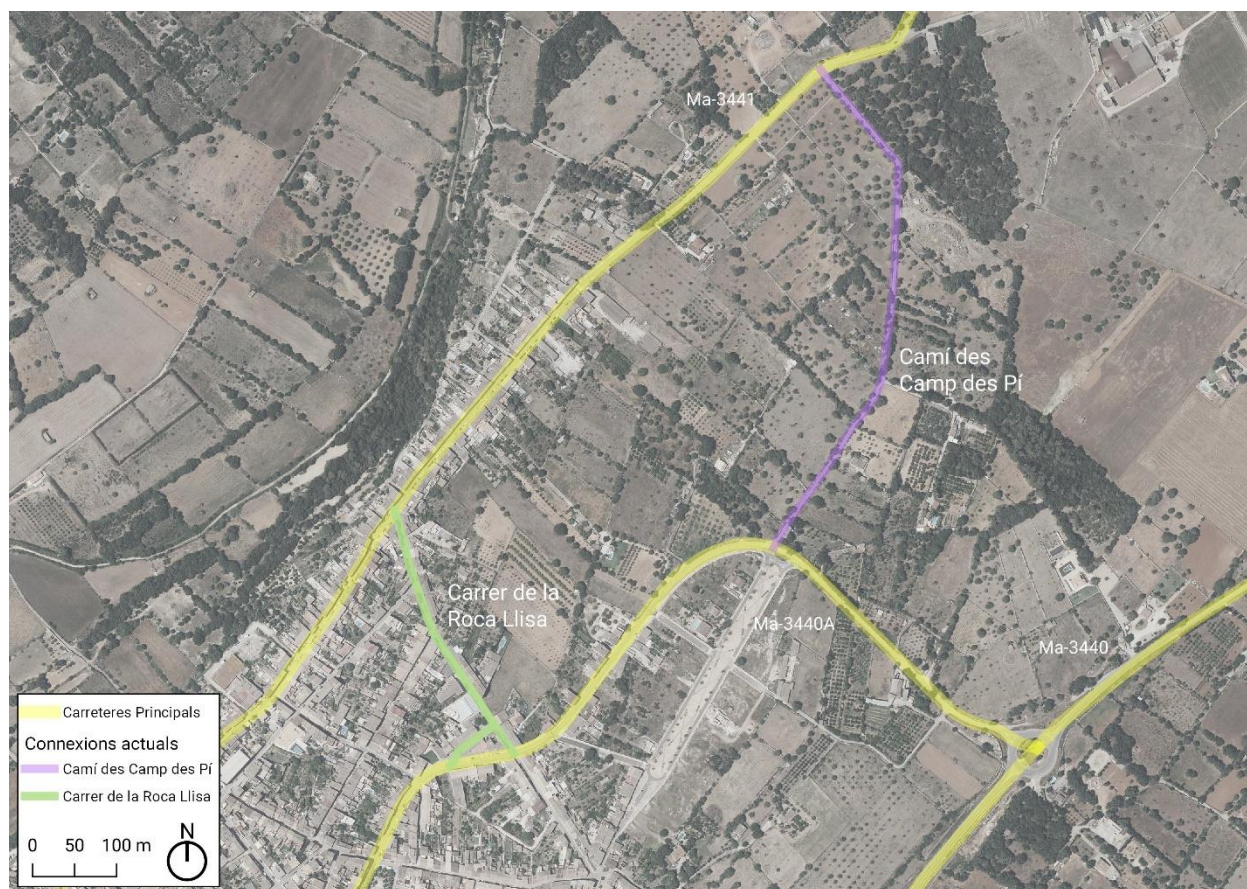
Cartografia

		Escala
L 0	Justificació de compliment del Decret 86/1991 de 18 de novembre de delimitació de les Àrees d'Alzinar Protegides	1:15.000
R 3	Qualificació del sòl rústic	1:5.000
E 0	Estructura general i orgànica	1:15.000
SG/C-XVS-01	Ordenació del SG/C-XVS-01	1:2.000

8 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

La present modificació suposa la delimitació d'un Sistema General de Comunicacions, classificat com a Xarxa Viaria Secundària (XVS). Aquesta nou SG no suposa un increment de nova mobilitat, ara bé sí que suposa la modificació de la ruta utilitzada fins al moment de connexió entre les carreteres Ma-3440 i Ma-3441A, que pot ser el propi Camí des camp des Pi o, per dins el nucli, el carrer de la Roca Llisa.



Camins actuals de connexió entre les carreteres

Per això, i d'acord al que s'ha exposat anteriorment, **la proposta de modificació del planejament no genera nova mobilitat rodada**, més enllà dels serveis de manteniment municipals, en tot cas suposa una redistribució de la mobilitat alleugerint el trànsit intern del nucli, i l'habilitació d'una nova via segura per a la mobilitat a peu i en bicicleta.

9 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació d'aquest planejament és del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 54, que diu el següent:

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. *Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:*

- a) *Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.*
- b) *Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.*
- c) *Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.*

2. *L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.*

Així mateix, en el l'article 55 següent s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament, i que és la següent:

Tramitació de la modificació puntual d'acord a l'article 55 de la Llei 12/2017¹.

<p>Aprovació inicial Correspon a l'Ajuntament De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas <i>Document Ambiental Estratègic simplificat</i>. ➔ S'ha de fer sol·licitud d'inici del procediment d'AAE simplificada, a l'òrgan ambiental.</p>	
<p>Informació pública: (d'acord a l'art. 12 de la LUIB)</p>	<p>30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. <i>Què ha d'incloure:</i> Anunci BOIB i publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.</p>
<p>Sol·licitud d'informes a administracions afectades:</p>	<p>A mode no exhaustiu es relacionen les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Departament d'urbanisme, de la DI d'Urbanisme del Consell de Mallorca. - Departament de territori, de la DI d'Urbanisme del Consell de Mallorca. - Departament de Carreteres, del Consell de Mallorca - IB Dona.

	- AESA. Agencia Estatal de Seguridad Aérea.
--	---

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i de sol·licitud d'informes a administracions afectades:

Si són substancials, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

Aprovació provisional

Correspon a l'Ajuntament

Sol·licitud d'informes:

De l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

Aprovació definitiva

Correspon al Consell Insular de Mallorca

¹Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç:
https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/llei_12-2017/

10 RESUM EXECUTIU

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, estableix en el seu article 39 punt 2 el següent:

Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

2. La memòria informativa i justificativa del pla general s'ha de referir als punts següents:

(...)

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes establerts en l'apartat iii. de la lletra d) anterior alteració que s'ha de justificar en les memòries de viabilitat , econòmica, s'ha de localitzar en els plànols d'ordenació i de la qual se n'ha de determinar l'abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

Així mateix, l'article 12 de la LUIB, relatiu a la participació ciutadana i accés a la informació estableix en el punt 2.a) "La documentació exposada al públic ha de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si s'escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti."

En base a l'exposat als articles en qüestió s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La present modificació puntual de les NS de Llubí proposa la inclusió a la normativa urbanística municipal d'una fitxa de Sistema General de Comunicacions que doti d'un àmbit suficient per a l'ampliació del camí des Camp des Pi. L'objectiu d'aquesta proposta és el de connectar les carreteres Ma-3440 i Ma-3441A amb un vial adequat per disposar de doble carril de circulació i un vial separat per a vianants i vehicles no motoritzats, consolidant-se així com una via apta que tregui trànsit que, a dia d'avui, per fer aquest recorregut transcorre per dins el nucli de Llubí.

La fitxa que s'inclou a l'Annex IV de la normativa inclou les següents característiques principals:

- El sistema general compta amb una superfície de 12.313,20 m².
- Pel que fa a la seva afecció sobre la propietat privada, afecta a un total de 14 parcel·les.
- La superfície total a expropiar és de 6.430,42 m².
- Es preveu la construcció de dues rodonos o solucions d'intersecció similar, que facilitin la circulació i la connexió amb les actuals carreteres de Sa Pobla i Santa Margalida.



Ordenació comparada vigent-proposada.

TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ PÚBLICA

La documentació d'aquesta modificació puntual de planejament s'aprovarà inicialment i es sotmetrà a informació pública per un període de 30 dies.

Així mateix, i d'acord a l'article 51.2 de la LUIB, **l'aprovació inicial de la modificació de planejament determinarà per si mateixa la suspensió de llicències, al manco, en els àmbits en els que les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic.**

II. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat l'estudi econòmic i financer i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

"4. Les propostes de modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i d'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas: (...)

Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació vigent."

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament.

"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

Així doncs, d'acord als tres estudis econòmics requerits, el primer, atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a la seva avaluació econòmica, el segon, atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal i, el tercer, atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació. En aquest cas, vist que no es generen noves unitats d'actuació, els estudis econòmics no incorporen memòria de viabilitat.

1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)

Tal i com determina la LUIB els objectius de l'EEF són, per una banda, la identificació dels subjectes executors de les actuacions previstes, per altra, l'estimació del cost econòmic de les actuacions i, en darrer lloc, l'establiment de terminis de desenvolupament.

Titularitat dels terrenys i obtenció del sòl

Dels terrenys afectats per l'àmbit delimitat com a Sistema General de Comunicacions que son de titularitat privada es preveu la seva expropiació, prèviament a l'execució de les obres.

Valoració del sòl

Els sòls a obtenir es troben actualment classificats com a sòl rústic, i es corresponen amb sòls rurals, no urbanitzats. La valoració del sòl es realitza, per tant, en situació de sòl rural.

Justificació de la valoració en situació de sòl rural

Tal i com s'ha exposat a l'apartat 3.4 de descripció de l'estat actual de l'àmbit, es tracta de sòl rural, ja que els terrenys es troben classificats com a sòl rústic, no es troben urbanitzats i, pel camí no hi transcorren serveis urbanístics.

Legislació aplicable

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- 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.

L'article 36 d'aquest Reial Decret preveu la valoració en sòl rural.

"Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.”

La disposició setena del Reial Decret 7/2015 completa l'article 36, i estableix quines han de ser les regles per a la capitalització del sòl rural.

“Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente”.

Als efectes de tal estimació per a la modificació puntual sembla suficient fer la següent valoració pel mètode de capitalització.

Valoració pel mètode de capitalització

En el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl, s'estableixen, a l'**article 11, els criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació.**

En el cas que es consideri una renda de l'explotació constant al llarg del temps, és fa servir la següent fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

El valor de Renda (R) s'estimarà a partir del Marge Brut (€/ha): diferencia entre ingressos bruts i despeses directes del conreu de cereal (Resolució del FOGAIBA de 26 de març de 2015²). Atès que com es desprèn de les fotografies aèries dels àmbits es tracta d'uns terrenys amb aprofitaments agraris amb un ús de conreu de secà i presència d'ametllers. Segons la font consultada el marge brut (€/ha) per aquest tipus de conreu és de 396,80 €/ha per al blat, 93,24 €/ha per la palla i 497,28 €/ha per l'ametller secà. Així el marge total brut seria de 987,32 €/ha.

Àmbit	Superfície de l'àmbit (m ²)	Superfície de l'àmbit (ha)	Valor R (€)
SG-C	6.430,42	0,6430	634,89 €

El tipus de capitalització (r) que s'ha de fer servir, segons es desprèn de la disposició addicional setena, és la mitjana de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a què s'hagi d'entendre referida la valoració.

El Banc d'Espanya (BDE) xifra pels anys 2021, 2022 i 2023 la rendibilitat d'obligacions a 30 anys en 1,24, 2,79 i 4,02.

	Dades anuals (mes de diciembre)		
	2021	2022	2023
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	1,24	2,79	4,02
Rentabilidad acumulada Deuda Pública

Banco de España. Indicadors financers.

Així doncs, r, quedaria calculat: $((1,24+2,79+4,02)/3)/100=0,027$

En conseqüència el valor de capitalització (V=R/r) serà:

Àmbit	R	r	Valor de capitalització (V)
SG-C	634,89 €	0,027	23.660,39 €

² S'han actualitzat els valors a juny de 2024, per aplicació de l'increment d'IPC marcat per INE a les Illes Balears.

A l'article 17 del Reial Decret 1492/2011, es determina el mètode de càlcul del factor de correcció per localització que preveu la disposició addicional setena del Reial Decret 7/2015.

1. La valoració final del sòl, haurà de tenir en compte la localització espacial concreta de l'immoble i aplicar, quan correspongui, un factor global de correcció al valor de capitalització, segons la següent fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

V_f= Valor final del sòl, en euros.

V= Valor de capitalització de la renda de l'explotació, en euros.

FI= Factor global de localització.

2. Per calcular el factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.

a) Per accessibilitat a nuclis de població, u₁.

b) Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u₂.

c) Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u₃.

En tot cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no sigui d'aplicació pren com a valor la unitat.

3. El **factor de correcció u₁**, es calcula aplicant l'expressió següent.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

On:

P₁= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

P₂= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.

A aquests efectes P₁ es correspon únicament amb els habitants del nucli de Llubí, que són 2.392 habitants empadronats a l'any 2023, darrer any amb dades publicades a l'IBESTAT.

Per a P₂, atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa amb 50 minuts, es té en compte la població de tot Mallorca. Segons el padró de 2023 era de 914.564 habitants, per tant, P₂ es correspon a aquesta xifra.

Així, el resultat de u₁ seria **1,31**

4. Pel **factor de correcció u₂** s'estableix que quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que

desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció, u_2 , es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

On:

d = La distància quilomètrica des de l'immoble objecte de la valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància, en cap cas, ha de ser superior a 60 km.

El centre de comunicacions i de transport, amb estació de ferrocarril, àrees d'intermodalitat i amb grans complexos urbanitzats d'ús productiu o comercial és Inca i des del SG-C es troba a una distància de 8 Km.

Així doncs, el factor de correcció u^2 seria **1,52**

5. **Factor de correcció u_3 .** Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector u_3 , que es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

On:

p = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.

t = coeficient de ponderació segons el règim d'usos i activitats.

Als efectes de l'aplicació del factor corrector u_3 , es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El **coeficient de ponderació, p** , s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atenir als valors i qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

Els terrenys tenen la qualificació d'ATH segons el PTI per tant es preveu un coeficient de 0.

*El **coeficient de ponderació, t** , s'aplica únicament quan s'acrediti que, segons els instruments d'ordenació territorial i urbanística, als terrenys es permet un règim d'usos i activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el valor. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 7, i s'ha d'atenir a la influència del règim concret d'usos i activitats en l'increment del valor del sòl sense cap consideració de les expectatives urbanístiques; és més alt com més gran sigui aquesta influència.*

El SG-C es troba dins sòl rústic comú, Àrea de transició. Límitrof a un tram del Camí des Camp des Pi hi ha un ANEI. Amb això, el coeficient de ponderació, t , que s'estableix és de 0,50.

Per tant, el **factor de correcció u_3** seria: **1,30**

El factor global de localització (FI) s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors: $(1,31 \cdot 1,52 \cdot 1,3) = 2,58$

El valor final del sòl serà de **61.117,62 €**

Resultat de la valoració

D'acord a la superfície de l'àmbit, que és de 6.430,42 m² i el Vf obtingut aplicant el mètode de capitalització, **el cost d'adquisició dels terrenys és de 9,50 €/m².**

L'àmbit d'expropiació suposa un 52,22% del total de l'àmbit del SG-C del Camí del Camp des Pi. La resta es correspon amb el sòl de l'actual camí, ja públic.

2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)

La finalitat de l'ISE no és altra que analitzar l'impacte de les actuacions en la hisenda pública que produirà la obtenció del sòl, implantació, el manteniment i la posada en funcionament de les dotacions públiques que es qualifiquen.

Per analitzar l'impacte es tenen en compte, per una banda, les despeses que comporten per l'administració local i, per altra, els ingressos, els quals es calculen en base a les taxes de llicència d'obres, ICIO i IBI i també es té en compte l'estimació dels ingressos en concepte de cessió d'aprofitament.

2.1 Estimació de les despeses municipals derivades d'aquesta modificació

Obtenció del sòl.

D'acord al que s'ha exposat anteriorment, la obtenció d'aquests sòls, que es valora en 61.117,62 € i es farà mitjançant el mètode d'expropiació.

Construcció

El cost de construcció del SG-C del Camí des Camp des Pi es preveu en 2.904.033,90 €. El qual ha estat calculat en el *Projecte de rectificació d'alineació i adaptació per a doble sentit de circulació del Camí des Camp des Pi, unió entre Ma-3440A i Ma-3441*, i detalla el següent:

Pressupost d'execució material (PEM)	2,013,984.58
13% despeses generals	261,818.00
6% benefici Industrial	120,839.07
SUMA	2,396,641.65
21% I.V.A.	503,294.75
TOTAL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	2,899,936.40
Taxa Residus de Construcció (fitxa residus)	3,725.00
10% I.V.A.	372.50
TOTAL TAXA RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ I TAXES DE CONSTRUCCIÓ	4,097.50
TOTAL PRESSUPOST PARA CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ	2,904,033.90

Posada en funcionament i manteniment

Per a la posada en funcionament i el manteniment del vial previst es preveu:

Posada en funcionament de les construccions			Manteniment per quadriennis		
Xarxa viària	0,40%	11.616,14 €	Xarxa viària	0,30%	8.712,10 €

Programació

4 anys des de l'aprovació definitiva.

Resum de les despeses municipals.

A continuació s'inclou una taula resum de les despeses que haurà de costejar l'Ajuntament:

Actuacions	Puntuals (Despeses d'expropiació, construcció i posada en funcionament)	Periòdiques (Despeses de manteniment, per quadriennis)
Total	2.976.767,65 €	8.712,10 €

2.2 Estimació d'ingressos municipals derivats d'aquesta modificació.

No es preveuen.

2.3 Impacte sobre la hisenda pública municipal

Pressupost municipal

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou taula dels 5 darrers pressuposts municipals, de l'any 2019 a 2023.

PRESSUPOST MUNICIPAL

	2019	2020	2021	2022	2023
PRESSUPOST D'INGRESSOS					
Capítol 1. Impostos Directes	1.337.766,46 €	1.327.384,86 €	1.235.618,44 €	1.147.713,62 €	1.138.541,08 €
Capítol 2. Impostos Indirectes	266.173,28 €	270.560,94 €	150.486,60 €	210.126,23 €	200.486,60 €
Capítol 3. Taxes, Preus públic i altres Ingressos	638.172,94 €	701.203,67 €	628.893,38 €	611.304,61 €	675.640,65 €
Capítol 4. Transferències corrents	659.935,09 €	777.004,40 €	865.995,25 €	876.477,69 €	918.252,04 €
Capítol 5. Ingressos patrimonials	1,00 €	1,00 €	1.801,00 €	1.801,00 €	4.680,00 €
Capítol 6. Inversions reals	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capítol 7. Transferències de capital	267.516,00 €	568.569,28 €	1.137.264,67 €	701.348,69 €	1.040.291,34 €
Capítol 8. Actius financers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capítol 9. Passius financers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	3.169.564,77 €	3.664.724,15 €	4.020.059,34 €	3.548.741,84 €	3.977.891,71 €

	2019	2020	2021	2022	2023
PRESSUPOST DE DESPESES					
Capítol 1. Despeses de Personal	913.488,73 €	940.089,23 €	1.101.394,10 €	1.165.072,95 €	1.240.778,06 €
Capítol 2. Despeses corrents de béns i serveis	1.235.154,08 €	1.198.027,58 €	1.215.986,92 €	1.142.779,13 €	1.258.858,98 €
Capítol 3. Despeses Financeres	19.027,56 €	15.567,34 €	11.245,25 €	9.900,00 €	11.699,80 €
Capítol 4. Transferències corrents	85.732,59 €	168.861,43 €	169.032,28 €	143.923,36 €	186.531,83 €
Capítol 5. Ingressos patrimonials	104.858,35 €	19.029,43 €	115.196,26 €	28.923,82 €	73.040,56 €
Capítol 6. Inversions reals	617.589,41 €	1.132.383,91 €	1.252.936,99 €	980.642,58 €	1.155.982,48 €
Capítol 7. Transferències de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capítol 8. Actius financers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capítol 9. Passius financers	188.511,05€	170.765,23 €	154.267,54 €	77.500,00 €	51.000,00 €
Total	3.164.361,77 €	3.644.724,15 €	4.020.059,34 €	3.548.741,84 €	3.977.891,71 €

Impacte econòmic de la modificació a la hisenda municipal

Aquest apartat suposa l'avaluació de l'impacte dels canvis proposats en l'ordenació per part de la modificació puntual en els ingressos i despeses corrents i en els ingressos i despeses de capital. El cost de l'actuació recau íntegrament sobre l'administració pública.

Pel que fa a la despesa corrent s'ha de considerar el cost de manteniment que és de 8.712,10 €/quadrienni (2.178,03 € anuals). Aquesta despesa és preveu assumible perfectament per part de l'administració, atès que representa només un 1,29% de la despesa corrent mitjana dels darrers anys.

Pel que fa a la despesa capital, s'han de tenir en compte les despeses d'expropiació, construcció i posada en funcionament del Sistema General de comunicacions, què, sumades, suposen una quantitat de 2.976.767,65 €. Es tracta d'una quantitat elevada, que representa un 257,48% de les inversions mitjanes dels darrers anys. Per aquest motiu es preveu que s'haurà de dur a terme, en diferents fases, repartint la despesa en diferents anualitat, i s'haurà de tenir en compte un procés d'endeutament i/o de subvenció per part d'una administració supramunicipal.

III. NORMATIVA

La present fitxa ha de ser incorporada dins l'**Annex IV. Fitxes característiques de Sistemes Generals**.

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Sistema General de Comunicacions de la Xarxa viària secundària
NOM DE L'ESPAI	SG/C-XVS-01. Camí des Camp des Pi

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Camí des Camps des Pi, al nord - est del nucli urbà de Llubí.	
REF. CADASTRAL AFECTADES I SUPERFÍCIE D'EXPROPIACIÓ	07030A00400360 (156,30 m ²); 07030A00400506 (220,31 m ²); 07030A00400505 (460,50 m ²); 07030A00400648 (1.557,15 m ²); 07030A00400353 (1,44 m ²); 07030A00400349 (5,07 m ²); 07030A00400350 (31,22 m ²); 07030A00400351 (258,26 m ²); 07030A00400352 (124,78 m ²); 07030A00400346 (479,56 m ²); 07030A00400345 (574,60 m ²); 07030A00400341 (2.049,01 m ²); 07030A00400216 (112,06 m ²); 07030A00300368 (400,16 m ²)	
SUPERFÍCIE TOTAL	12.343,20 m ²	
COORDENADES UTM	X: 501169	Y: 4395098
CONTEXT	Es tracta d'una vial de connexió entre les carreteres Ma-3440A i Ma-3441.	

TITULARITAT I GESTIÓ

TITULARITAT	Pública (Ajuntament de Llubí)
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació

ORDENACIÓ URBANÍSTICA APLICABLE

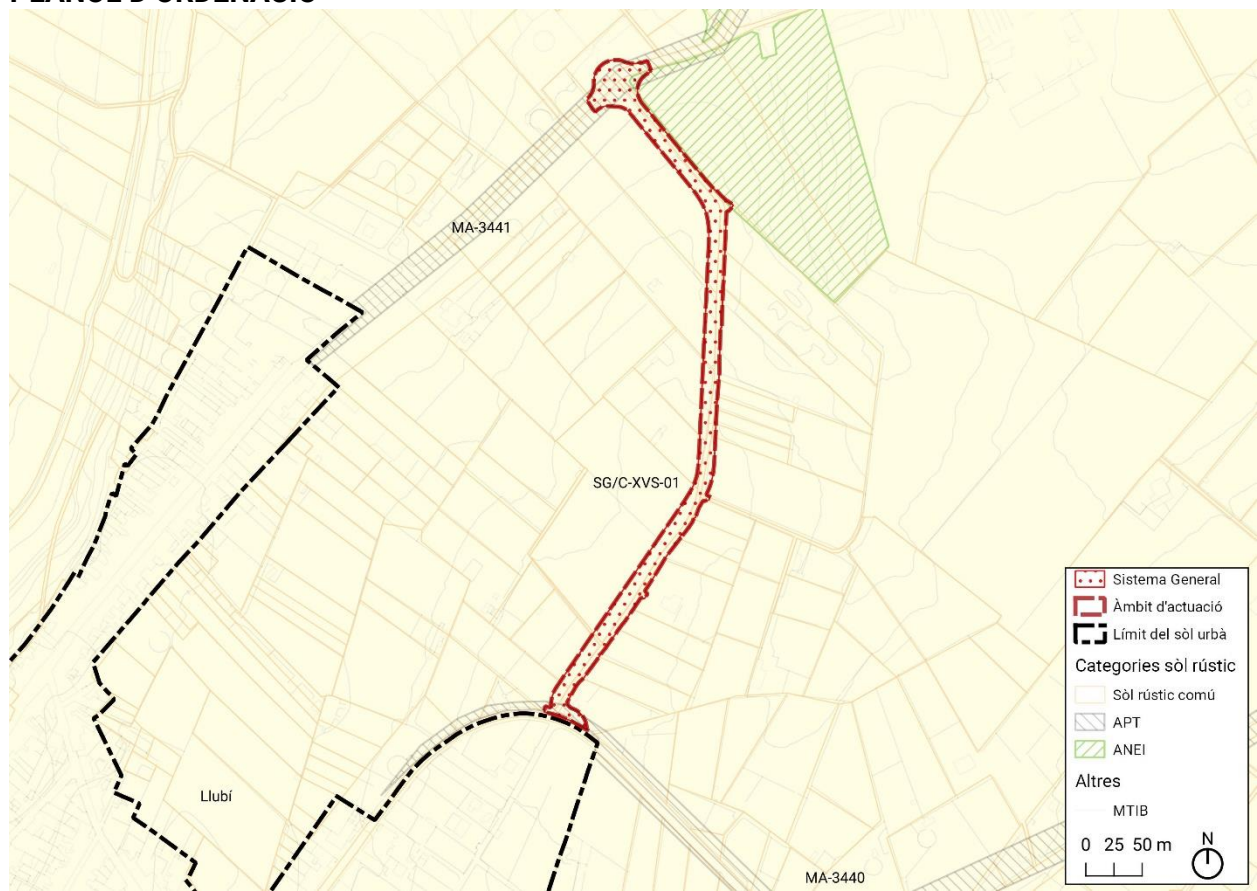
CLASSIFICACIÓ SÒL	Sòl rústic
QUALIFICACIÓ SÒL	Sistema general de comunicacions de la Xarxa viària secundària.
CATÀLEG	No compta amb elements catalogats.
EDIFICABILITAT	-
MESURES PER UNA ACCESSIBILITAT ADEQUADA	<p>El nou vial tindrà dos punts d'accés, que es resoldran mitjançant rodones o altres solucions d'intersecció, que connectaran i facilitaran la circulació a les carreteres Ma-3440 i Ma-3441. Tindrà una amplada màxima de 13 metres i dos sentits de circulació. Annex als carrils de circulació haurà d'incorporar un carril per vianants i vehicles no motoritzats. Aquest haurà d'estar segregat del trànsit de vianants i protegit del trànsit rodat.</p> <p>El disseny de l'accés s'ha d'adaptar a la Norma 3.1-IC Traçat, de la Instrucció de Carreteres (Ordre FOM/273/2016, de 19 de febrer). Abans de l'execució de nous vials o condicionament d'existents que connectin amb carreteres competència del Consell de Mallorca, s'haurà de recaptar la pertinent autorització d'aquesta Direcció Insular.</p>

<p>MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ S'ha incorporar una filera d'arbres que separin els carrils de circulació de vehicles i el carril per vianants i vehicles no motoritzats. ○ La zona habilitada per a la circulació de vianants i bicicletes s'haurà de resoldre mitjançant paviments drenants que permetin la infiltració de l'aigua al terreny. ○ En qualsevol cas, es recomana minimitzar la superfície pavimentada al màxim i impermeable al mínim necessari. ○ S'ha de soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques. ○ Els tancaments s'han de realitzar seguint la tècnica tradicional de pedra en sec.
<p>MESURES AMBIENTALS I D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ La disposició de vegetació i il·luminació, hauran d'afavorir la percepció de seguretat, tenir bona visibilitat i evitar la creació de racons. ○ S'ha d'evitar al màxim l'eliminació de la vegetació i únicament eliminar aquella que es trobi en la zona estrictament necessària. S'ha de conservar la vegetació arbòria existent i integrar-la dins l'àmbit del vial, a la franja no pavimentada, sempre que sigui possible. En tot cas, s'han de mantenir els exemplars més valuosos d'espècies catalogades o reubicar-los. ○ Les espècies vegetals que s'emprin per les zones arbòries han de ser autòctones, pròpies del clima mediterrani i que tinguin baixos requeriments hídrics. ○ No es permet l'ús de gespa per a l'enjardinament de les rodones. Així mateix, s'afavorirà l'arbrat de fulla caduca per generar ombra a l'estiu i sol a l'hivern. ○ L'enllumenat públic serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap a terra per evitar contaminació lumínica. Les lluminàries seran sempre de baix consum, i de temperatura inferior o igual a 3000K. Les lluminàries tindran una alçada màxima de 3,5 metres i el flux hemisfèric superior estarà limitat al 15%.
<p>CONDICIONS ESPECÍFIQUES DURANT L'EXECUCIÓ DE LES OBRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos. ○ S'ocuparà només el sòl estrictament necessari, evitant utilitzar espais veïnats i alterar el seu estat. Si s'escau, s'han de rehabilitar aquelles zones que s'hagin ocupat temporalment i que no estaven previstes.

DESCRIPCIÓ

<p>DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA</p>	<p>Sòl destinat a xarxa viària</p>
------------------------------------	------------------------------------

PLANÒL D'ORDENACIÓ



IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

Relació de plànols que s'adjunten a aquest document:

Plànols d'Informació

E0	Estructura general i orgànica	E 1:15.000
R3	Qualificació del sòl rústic	E 1:5.000
LO	Justificació de compliment del Decret 86/1991 de 18 de novembre de delimitació de les Àrees d'Alzinar Protegides	E 1:15.000

Plànols d'Ordenació

E0	Estructura general i orgànica	E 1:15.000
R3	Qualificació del sòl rústic	E 1:5.000
LO	Justificació de compliment del Decret 86/1991 de 18 de novembre de delimitació de les Àrees d'Alzinar Protegides	E 1:15.000
SG/C-XVS-01	Ordenació del SG/C-XVS-01	1:2.000

El document de Modificació puntual de les NS de Llubí, per la delimitació d'un sistema general de comunicacions en sòl rústic, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, juliol de 2024

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor