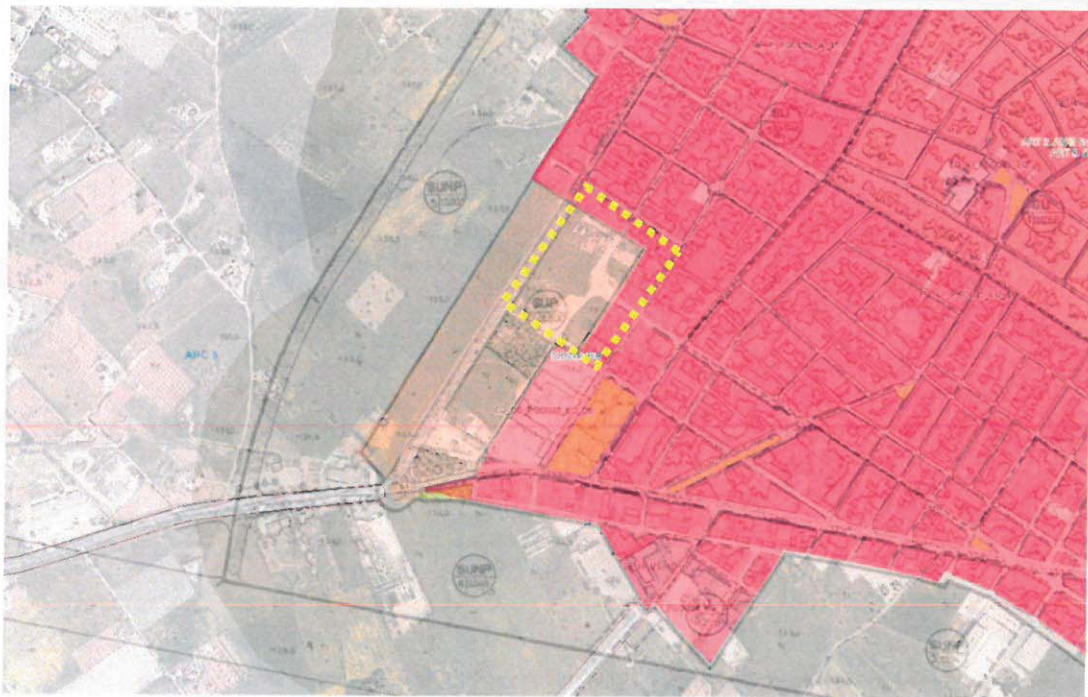


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LLUCMAJOR



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01/2017 RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN
DE SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO Y
REGALIFICACIÓN DE PARCELAS EN SUELO URBANO**

ÍNDICE

- I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- II. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- III. NORMAS URBANÍSTICAS
- IV. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA
- V. DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL
- VI. CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANEJOS

Anejo I: Valoraciones del suelo previa y posterior transformación urbanística

Anejo II: Cuadro identificativos y comparativo de estado actual y futuro de fincas afectadas, superficies, normativa urbanística y estado de consolidación.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

a. Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de Lluçmajor (aprobación definitiva 30/11/1984, publicación en el BOIB 05/01/1985), delimitaba los terrenos objeto de la presente modificación puntual como SUP (suelo urbanizable programado) sector I/D.

Posteriormente, las Directrices de Ordenación Territorial (Ley 6/1999, de 3 de abril) en el punto 3 de su disposición adicional duodécima, desclasificaron estos terrenos como suelo urbanizable programado y pasaron a tener la consideración de suelo rústico.

Actualmente el Plan Territorial Insular de Mallorca (aprobado por Pleno de 13/12/2004, publicación en el BOIB de 31/12/2004) los incluye dentro de lo que se denomina "área de transición de crecimiento (AT-C)", siendo ésta una categoría de suelo rústico común.

b. Ámbito y objeto de la modificación

El ámbito de la presente modificación puntual son los terrenos comprendidos entre la Ronda Ponent y las calles Fleming, Grup Escolar y Francesc Aulet. Parte de estos terrenos se encuentran clasificados como suelo urbano y parte como suelo rústico, de acuerdo a los planos adjuntos.

Los objetivos principales de la presente modificación puntual son:

- Obtener suelo público dotacional, motivado por la falta del mismo en el núcleo urbano de Lluçmajor. Actualmente existe una necesidad urgente de disponer, como mínimo, de un solar de 3000m² para la construcción de un nuevo centro de atención primaria, el cual debe abastecer a las poblaciones del núcleo de Lluçmajor y del municipio de Algaida.
- Obtener el suficiente suelo público dotacional para solucionar las necesidades de crecimiento municipal a medio plazo, las cuales venían solventándose en los últimos años mediante declaraciones de interés general.

Los objetivos secundarios de la presente modificación puntual son:

- Cerrar el tejido urbano de Lluçmajor en la zona objeto de modificación, afectado por unas medias manzanas urbano-rústicas y calles cortadas y sin salida.

- Compensar las intensidades edificatorias actuales con el incremento de superficie de suelo urbano de la presente modificación, de forma que el incremento de viviendas o locales sea nulo. De esta forma, el mínimo crecimiento de suelo urbano residencial supondrá únicamente un aumento de la superficie clasificada, pero no de las intensidades existentes actualmente, estableciendo una economía colaborativa y una mayor integración de la edificación en el paisaje urbano. Así mismo, se pretende crear una uniformidad en la totalidad de las manzanas, adaptándolas a los requisitos actuales normativos de densidades edificatorias.

c. Justificación de las modificaciones

i. General

La elección de la figura de "suelo urbanizable directamente ordenado" viene motivada por la necesidad de suelo público dotacional y los objetivos del plan general establecidos en el artículo 64 del Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo:

Artículo 64. Objetivos de la ordenación del plan general.

1. En el suelo urbano, los planes generales tienen por objeto específico establecer una ordenación completa del suelo mediante la regulación detallada del uso y las características de los terrenos y de la edificación, el señalamiento de las piezas de la estructura general y orgánica que se incluyen y la definición de los ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas, de los cuales han de determinar las características y las previsiones de ejecución.

2. En el suelo urbanizable, los planes generales tienen por objeto específico:

2.1 Establecer las bases de la futura ordenación, salvo que se ordene directamente por el mismo plan, mediante la definición de los usos globales y su nivel de intensidad, el señalamiento de las piezas de la estructura general y orgánica que se incluyen, y las previsiones para formularla y ejecutarla.

2.2 En los casos en que no sea aconsejable diferir la ordenación detallada del suelo al planeamiento de desarrollo, definirla con el mismo grado de concreción que el que determina la LOUS y este Reglamento para el suelo urbano.

Sin perjuicio de otros casos en que se considere justificado en la memoria del plan general, esta categoría de suelo urbanizable es de aplicación preferente en ámbitos de dimensión reducida o que se destinen predominantemente a usos dotacionales o de infraestructura. En los suelos urbanizables directamente ordenados, en el plan general se podrá optar por:

a) Cuando la magnitud de la actuación lo permita y en los casos de suelos destinados a usos industriales y terciarios, aplicar las reservas para dotaciones exigidas para los suelos urbanizables.

b) En el resto de casos, destinar al menos la mitad de la superficie bruta de su ámbito, con inclusión, en su caso, de los sistemas generales adscritos, a usos dotacionales, de infraestructuras o terrenos para patrimonio público de suelo adicionales a los resultantes de las determinaciones de los artículos 32 y 33 de la LOUS y los concordantes de este Reglamento. Estas cesiones, obligatorias y gratuitas, sustituirán las que, con carácter general, fija la normativa urbanística para los suelos urbanizables.

2.3 Determinar el aprovechamiento de cada ámbito en función de las intensidades y los usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.

3. En el suelo rústico, los planes generales tienen por objeto específico preservar este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección, y definir las actividades en él autorizables, en el marco definido por la legislación aplicable y en los instrumentos de ordenación territorial.

ii. Elección del lugar

Los condicionantes de partida para la obtención de suelo público dotacional para el nuevo PAC son:

- Obtención de un solar de superficie mínima de 3.000m².
- Situado en la parte interior de las rondas con el fin de que las personas que se desplacen a pie no se vieran obligadas a salir del núcleo urbano del pueblo.
- Óptima comunicación por acceso rodado para la entrada de vehículos asistenciales (como ambulancias) y de pacientes o familiares que acompañan a los usuarios del edificio.
- Óptima comunicación con el municipio de Algaida, con el fin de que los residentes del mismo no se vean obligados a atravesar el núcleo de Lluçmajor para llegar al nuevo PAC al cual estarán adscritos, descongestionando y limitando dentro de lo posible la circulación rodada en el interior del pueblo. Esta óptima comunicación beneficia igualmente a los residentes de las urbanizaciones de Lluçmajor adscritas a éste PAC.

iii. De la conveniencia y oportunidad

El artículo 58.3 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, así como el artículo 171.3 de su Reglamento, establecen que *"Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben razonar y justificar la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa en relación a los intereses públicos y privados concurrentes."*

En este caso, la clasificación de un suelo urbanizable directamente ordenado es conveniente y oportuno por la gran necesidad de obtención de suelo público dotacional ante la falta del mismo en el núcleo urbano de Lluçmajor, siendo la forma más beneficiosa para Administración y administrados a través de la figura del suelo urbanizable directamente ordenado según el artículo 64.2.2.b de la LOUS. Por otro lado, el cambio de calificación de los terrenos urbanos afectados es conveniente y oportuno para garantizar el nulo crecimiento de las intensidades y edificabilidades existentes con el desarrollo del suelo urbanizable directamente ordenado, el control de los recursos naturales disponibles y el paisaje que generan los terrenos adyacentes a la entrada del núcleo urbano, así como su adaptación completa y homogénea a los estándares normativos actuales.

iv. Acreditación del interés público

De acuerdo al artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana, *"el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve."*

En este caso, el interés general redunda en la obtención de suelo público para fines dotacionales al servicio de los administrados.

v. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas

No se modifica la redacción de ningún artículo del PGOU. No obstante, quedan modificados todos aquellos planos en el ámbito de actuación definida por la presente MP nº 01/2017.

vi. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable

- ***Artículo 79.1 del Reglamento de la LOUS: En el suelo urbano y en el suelo urbanizable directamente ordenado, el plan general no podrá fijar una densidad global residencial por hectárea que supere las 75 viviendas o la más restrictiva que determine el Plan Territorial Insular de Mallorca u otros instrumentos de ordenación territorial.***
 - o La zona clasificada actualmente como suelo urbano dentro del ámbito de actuación de la presente MP nº 01/2017 cuenta con una superficie de suelo de 12.126,49m² y una densidad edificatoria máxima de 206,9 viviendas, de acuerdo al anejo II. Esto es, 170,62 viviendas/hectárea. (> 75).
Actualmente se encuentran edificadas un total de 46 unidades (viviendas o locales), siendo por tanto la densidad existente actual de 37,93 unidades/hectárea.
Con la aprobación de la presente modificación y teniendo en cuenta los edificios inadecuados, resultará una densidad edificatoria máxima de 79,03 viviendas, esto es, 65,17 viviendas/hectárea (< 75). Por tanto, se cumple la condición contenida en el artículo 79.1 del Reglamento de la LOUS.
 - o La zona definida en la presente MP nº 01/2017 como suelo urbanizable directamente ordenado prevé una densidad máxima de 32 unidades de viviendas, ubicadas en las manzanas residenciales ya existentes y pendientes de cierre en el tejido urbano. La superficie de suelo es de 6.230,25m², de forma que la densidad establecida es de 51,36 viviendas máximas por hectárea (< 75). Por tanto, se cumple igualmente la condición contenida en el artículo 79.1 del Reglamento de la LOUS.
- ***Artículo 173 del Reglamento de la LOUS: en las modificaciones con incremento de techo edificable o de densidad de uso en el caso de suelo urbanizable directamente ordenado se deberán prever los estándares que regula el apartado 4 del artículo 79 de este Reglamento.***

- Se cumplen los estándares regulados en el artículo 79.4, dado que la presente MP nº 01/2017 supone un incremento de techo edificable en el área de suelo urbanizable directamente ordenado, si bien no se incrementan las densidades de uso globales, al compensarse éstas con el área de suelo urbano afectado.

- **Artículo 79.4.c del Reglamento de la LOUS:**

c) No obstante lo previsto en las letras a) y b) anteriores, de acuerdo con el número 2 del apartado 2 del artículo 40 de la LOUS, en el caso de los suelos urbanizables directamente ordenados, el plan general puede optar por las alternativas siguientes:

- Cuando la magnitud de la actuación lo permita y en los casos de suelos destinados a usos industriales y terciarios, aplicar las reservas para dotaciones exigidas para los suelos urbanizables.

- En el resto de casos, destinar al menos la mitad de la superficie bruta de su ámbito, con la inclusión, en su caso, de los sistemas generales adscritos, a usos dotacionales, de infraestructuras o terrenos para patrimonio público de suelo adicionales a los resultantes de las determinaciones de los artículos 32 y 33 de la LOUS. En estos casos, dichas cesiones de terrenos, obligatorias y gratuitas, sustituirán a las que, con carácter general, fija la normativa urbanística para los suelos urbanizables no ordenados directamente.

- En este caso se ha optado por la segunda alternativa establecida en el presente artículo. La tabla siguiente muestra el cumplimiento de las especificaciones contenidas:

	Superficie (m ²)	% total	% total	Titularidad final
Suelo urbanizable directamente ordenado	25272.79	100.00	100	
Sistemas generales	5397.52	21.36	50	Pública
Suelo dotacional municipal	7238.87	28.64		
Suelo urbano residencial	6230.25	24.65	50	Privada
Suelo comercial/sanitario	6406.15	25.35		

*Dado que el ámbito se destina predominantemente a dotaciones públicas, se propone la reducción de la cesión del suelo libre de cargas al 5% de la edificabilidad media ponderada o, en su caso, de las alternativas contempladas en la Ley del suelo y su Reglamento.

- **Artículo 62.2 del Reglamento de la LOUS:**

2. El diseño de la nueva red viaria que no esté incluida entre las modalidades previstas en la legislación de carreteras deberá ajustarse a las condiciones funcionales siguientes:

a) Se deberá establecer un equilibrio entre los perfiles longitudinales y transversales de los trazados viarios y el relieve natural de los terrenos, de forma que las pendientes de los viales no resulten excesivas, ni produzcan movimientos de tierra que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico o visual.

- Los viales se diseñan de tal forma que se adapta a la topografía natural del terreno y a las cotas de las calles existentes con las cuales debe conectar.

b) Excepto casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no podrá superar el 15 %. Las calles de peatones deberán disponer de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 15 %. No se admitirán recorridos de carril bici en áreas de suelo urbano y urbanizable cuya pendiente supere el 15 %.

- De acuerdo al plano topográfico municipal de referencia y los planos adjuntos elaborados sobre ésta base, la pendiente de los viales de tráfico será menor, en todo caso, al 15%, cumpliéndose las especificaciones del presente apartado.

c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual deberán disponer de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros. Asimismo, se deberá evitar la formación de puntos bajos que impidan el desagüe natural de las aguas de lluvia a través de la superficie viaria.

- Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5m, de acuerdo a los planos adjuntos.

d) En los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá implantar un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación confronte con terrenos no urbanizados.

- Dado que no existe red de carril bici en el núcleo urbano de Lluçmajor y el ámbito de la presente MP nº 01/2017 pretende cerrar el tejido urbano existente en una pequeña superficie de ámbito de actuación, no se prevé la implantación de carril bici en la misma.

e) Las calles y el resto de elementos que integran la red viaria se deberán diseñar en el planeamiento de forma que garanticen el cumplimiento y permitan la funcionalidad de la normativa sectorial en materia de itinerarios adaptados y de accesibilidad que sea aplicable en cada caso.

- Las dimensiones de aceras y viales propuestos, la reserva de espacios para minusválidos y el mobiliario urbano a disponer garantiza el efectivo cumplimiento de las disposiciones vigente en materia de accesibilidad. En el correspondiente proyecto de urbanización se grafiará detalladamente los itinerarios y reserva de aparcamiento de minusválidos necesarios.

f) Las áreas de peatones deberán estar separadas del tráfico rodado y han de reunir las condiciones necesarias de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados.

- **Artículo 62.3 del Reglamento de la LOUS:**

3. En suelo urbanizable, los elementos de la red viaria que no estén incluidos en las modalidades previstas en la legislación de carreteras, se deberán ajustar a las dimensiones siguientes:

a) La anchura mínima de los viales de tráfico deberá ser la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Uso global residencial o turístico – intensidad de edificación:		
– Mayor de 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
– Entre 0,60 m ² /m ² y 0,30 m ² /m ²	12 metros	16 metros
– Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Uso global terciario	16 metros	20 metros
Uso global industrial	18 metros	24 metros

En ámbitos o sectores de uso dominante residencial se admitirá que un 25 % de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 % a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor. Asimismo, en ámbitos o sectores de suelo urbanizable directamente ordenado y de dimensión reducida se admitirán excepcionalmente anchuras inferiores a las del cuadro, siempre que quede acreditada su suficiencia y funcionalidad para atender los usos y niveles de intensidades que prevé el planeamiento y que se justifique por razones de mantenimiento de la homogeneidad con las características de los viales de tráfico del suelo urbano colindante.

- La tabla siguiente muestra el cumplimiento de los parámetros establecidos:

Calle	Superficie m2	Uso colindante	Intensidad edificación	Sentido único/doble	Ancho vial mínimo (artículo 62.3 Regl.LOUIS)	Ancho vial proyecto	Reducción %	% superficie reducida	Motivo reducción	Reducción máxima admisible %	% Superficie máxima reducible	Cumple
Francesc Aulet	461,32	Equipamientos* y residencial	>0,6	Único	16	12	-25	8,546888701	Homogeneización: Continuación vial existente y morfología manzana	Reducción -20%; artículo 62.3.a		SI
Francesc Aulet	1514,73	Dotacional	>0,6	Único	16	16	0					SI
Hispanitat	568,42	Residencial	>0,6	Único	16	15	-6,25	10,5313282	Homogeneización: Continuación vial existente y morfología manzana	Reducción -20%; artículo 62.3.a		SI
Guillem Terrassa	2853,05	Dotacional, terciario y residencial	>0,6	Único	16	16	0					SI
SUMA	5397,52							19,07802102			25	SI

*Dado que la tabla no establece un ancho de vial mínimo para equipamientos públicos, éste se equipara a "uso terciario".

Artículo 62.3.a: Asimismo, en ámbitos o sectores de suelo urbanizable directamente ordenado y de dimensión reducida se admitirán excepcionalmente anchuras inferiores a las del cuadro, siempre que quede acreditada su suficiencia y funcionalidad para atender los usos y niveles de intensidades que prevé el planeamiento y que se justifique por razones de mantenimiento de la homogeneidad con las características de los viales de tráfico del suelo urbano colindante.

b) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras deberán disponer de una anchura mínima de 2 metros y tendrán que incorporar arbolado de alineación, con la limitación de no condicionar la anchura efectiva de paso y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 2 metros de anchura tendrán que disponer siempre de arbolado de alineación.

- Se establecen aceras de 2m de ancho y arbolado de alineación, de acuerdo a los planos adjuntos.

c) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos deberán disponer de una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

- Al tratarse de viales de sentido único, todos disponen de 4.50m de anchura mínima, de acuerdo a los planos adjuntos.

d) Las bandas específicas de carril bici deberán disponer de una anchura mínima de 2 metros.

- No se prevé la implantación de carril bici en el ámbito de la presente MP nº 01/2017.

e) Las plazas de aparcamiento deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,00 metros. Cuando en los instrumentos de planeamiento no se delimiten gráficamente las plazas de aparcamiento, las dimensiones indicadas anteriormente son las que se utilizarán para calcular el número de plazas posibles en cada lado de aparcamiento en cordón o en batería. En todo caso, en la previsión de plazas de aparcamiento, se deberán cumplir las determinaciones sobre reservas obligatorias establecidas en la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, de acuerdo con los requerimientos y estándares superficiales que se fijen. Asimismo, el plan general tendrá que establecer las previsiones adecuadas con relación a los aparcamientos de carácter privado.

- En los planos de sección se detalla la línea o líneas de aparcamiento y su ancho. El correspondiente proyecto de urbanización delimitará la reserva de aparcamiento de minusválidos de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.

- **Artículo 58 de la LOUS:**

Respecto a dicho artículo, se incluyen todas las justificaciones al mismo en la presente memoria y los planos y anejos adjuntos.

Respecto a su punto 4.c), se solicita la exención de tramitación ambiental de acuerdo al apartado V de la presente memoria. Así mismo, dada la específica finalidad de la presente MP nº 01/2017 y salvo criterio de órgano superior, no se considera caso de necesidad de incorporar el estudio de evaluación de la movilidad generada.

vii. Relación y justificación de las modificaciones de los planos

Quedan modificados todos los planos del PGOU vigente con incidencia en el sector objeto de esta modificación, en concreto las hojas 14, 31, 32, 33, 34, 35.

II. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Plano 01/vl: Situación y emplazamiento

Plano 02/vl: Clasificación y calificación actual

Plano 03/vl: Clasificación y calificación propuesta. SUDO

Plano 04/vl: Calificación propuesta SU y estudio de inadecuación

Plano 05/vl: Cotas

Plano 06/vl: Detalles – sección viales

Plano 07/vl: Previsión de redes y servicios municipales

Estos planos responden a las especificaciones del artículo 75 del Reglamento de la LOUS.



Núcleo urbano de Lluçmajor
e: 1/10.000



Ambito de la MP01/2017
e: 1/2.000

Proyecto: **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01/2017 RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN** Fecha: Julio 2017

DE SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO Y RECALIFICACIÓN DE PARCELAS

Situación: Ronda Poment/Fleming/Grup Escolar/Francesc Aulet Escala: 1/ Varios en A3

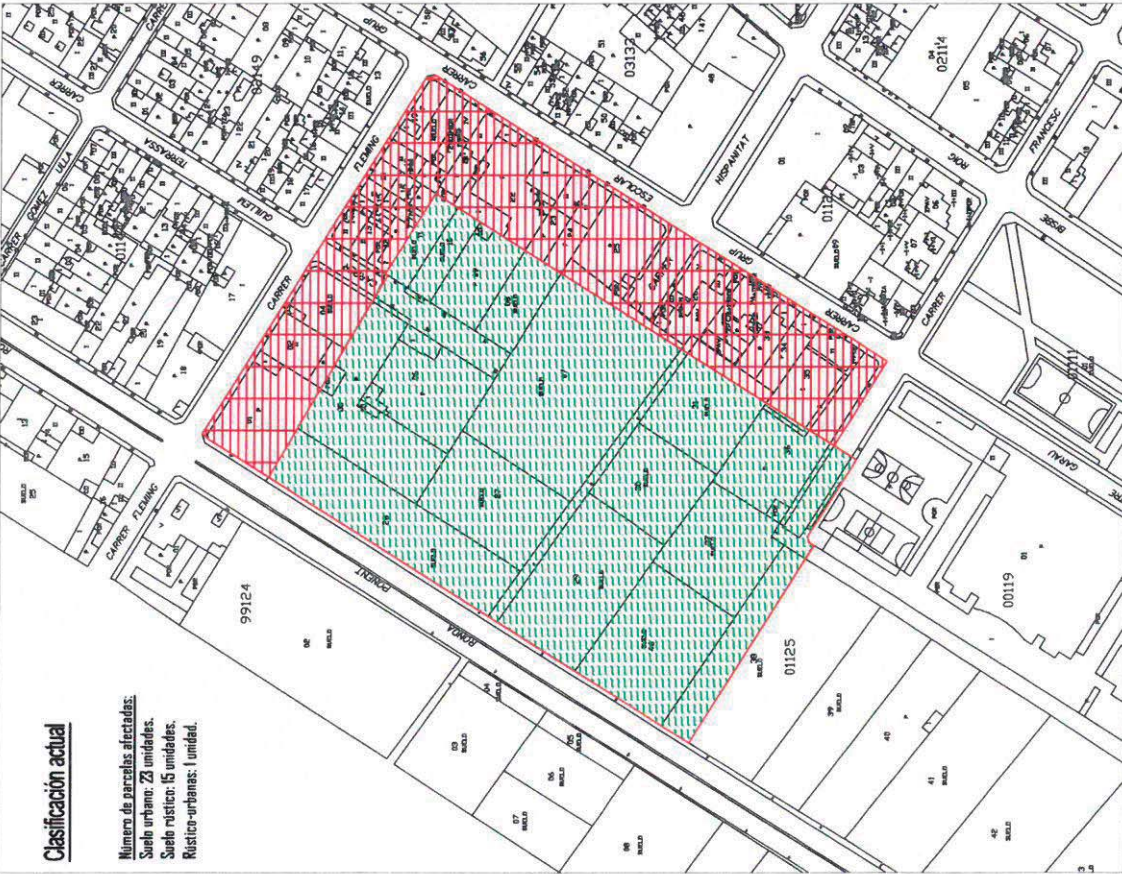
Promotor: Ajuntament de Lluçmajor. Plaça d'Espanya, 12. 07620. Lluçmajor

Plano de: **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO** Plano: 01/M1 La arquitecta municipal



Ajuntament de Lluçmajor



Maria Sofia A. Luciano



Clasificación actual

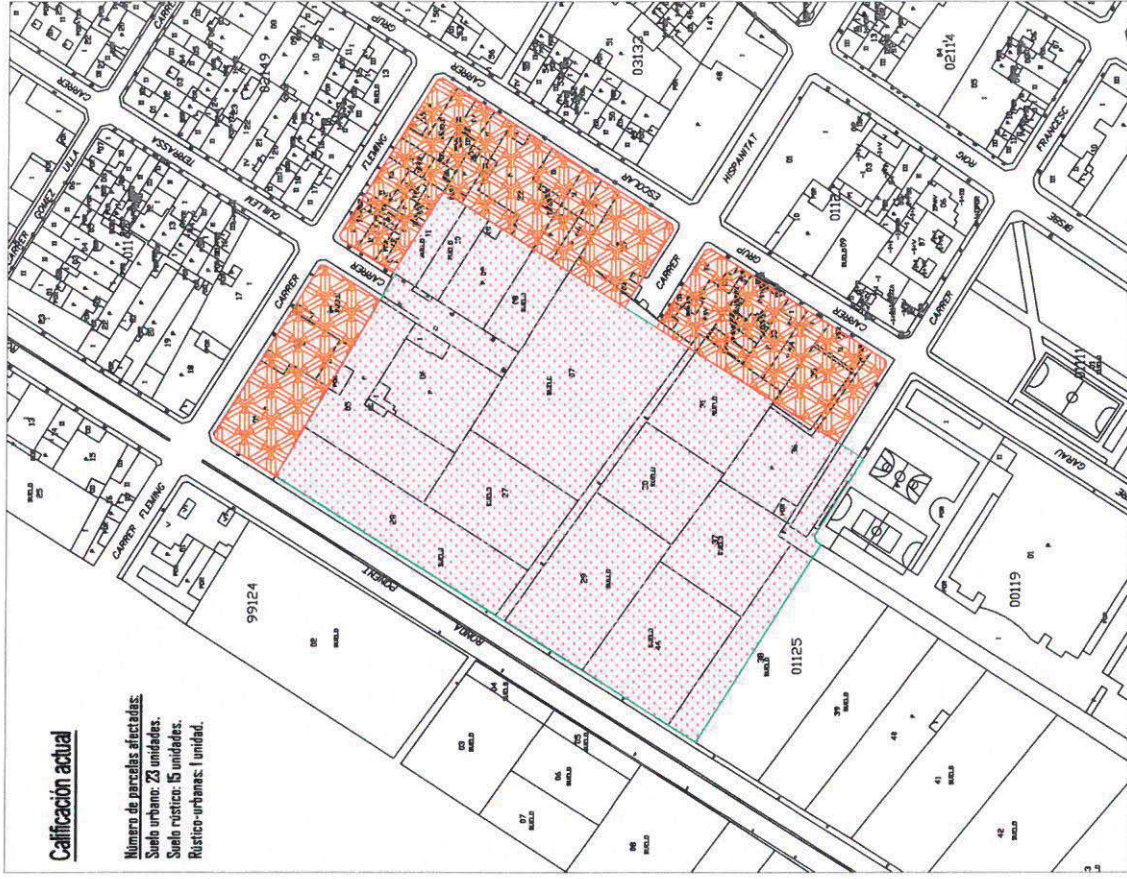
Número de parcelas afectadas:
Suelo urbano: 23 unidades.
Suelo rústico: 15 unidades.
Rústico-urbanas: 1 unidad.

Clasificación:

-  Suelo urbano: 12.26.49m²
-  Suelo rústico: 5.772.78m²

Calificación:

-  Zona 3-Residencial intensiva media: 12.26.49m²
-  Suelo rústico común. Área de transición de crecimiento: 25.772.78m²



Calificación actual

Número de parcelas afectadas:
Suelo urbano: 23 unidades.
Suelo rústico: 15 unidades.
Rústico-urbanas: 1 unidad.

Proyecto: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01/2017 RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN

Fecha: Julio 2017

DE SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO Y RECALIFICACIÓN DE PARCELAS

Situación: Ronda Ponent/Fleming/Grup Escolar/Francesc Aulet

Escala: 1/2000 en A3

Promotor: Ajuntament de Lluçmajor. Plaça d'Espanya, 12. 07620. Lluçmajor

Plano de: **Clasificación y calificación actual**

Plano: 02/v1

La arquitecta municipal



Ajuntament de Lluçmajor

Maria Sofia A. Luciano



Proyecto: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 012017 RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO Y RECALIFICACIÓN DE PARCELAS
 Fecha: Julio 2017
Situación: Ronda PomentFleming/Grup EscolarFrancisc Aulet
 Escala: 1/2000 en A3
Promotor: Ajuntament de Llucmajor, Plaça d'Espanya, 12. 07620. Llucmajor
Plano de: Calificación y estudio de inadecuación Plano: 04/VI
 La arquitecta municipal
Maria Sofia A. Luciano

Identificación de edificios en situación de inadecuación por edificabilidad y/o número de locales



Analisis de adecuación por afectación de nueva normativa y números de plantas
 Edificio inadecuado por exceso de edificabilidad y número de plantas (pink hatched)
 Edificio inadecuado por exceso de edificabilidad (yellow hatched)
 Nº edificios inadecuados por edificabilidad y nº de plantas: 3 de 41
 Nº edificios inadecuados por edificabilidad: 3 de 41
 Total inadecuados por edificabilidad y/o nº de plantas: 6 de 41

Propuesta calificación SU

Parámetros edificatorios:

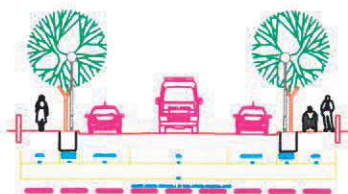
Edificación	Suelo urbano residencial entre medianeras
Edificabilidad	ln ² /m ²
Ocupación	50%
Plantas	-1+PB+1
Retr. vial	3
Retr. med.	0
Parcelable	No. Parcelario tipo
Int.max. usos	2 viviendas/parcela
Usuarios:	residencial

Suelo urbano (SU): 12.28.49m²

Propuesta calificación	Suelo urbano residencial
	6.280,25m ²
	Nomenclatura: SU/RI



Ver detalles en plano 06/v1



Proyecto: **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01/2017 RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO Y RECALIFICACIÓN DE PARCELAS** Fecha: Julio 2017

Situación: Ronda Ponent/Fleming/Grup Escolar/Francesc Aulet Escala: 1/1000 en A3

Promotor: Ajuntament de Lluçmajor. Plaça d'Espanya, 12. 07620. Lluçmajor

Plano de: **Cotas**

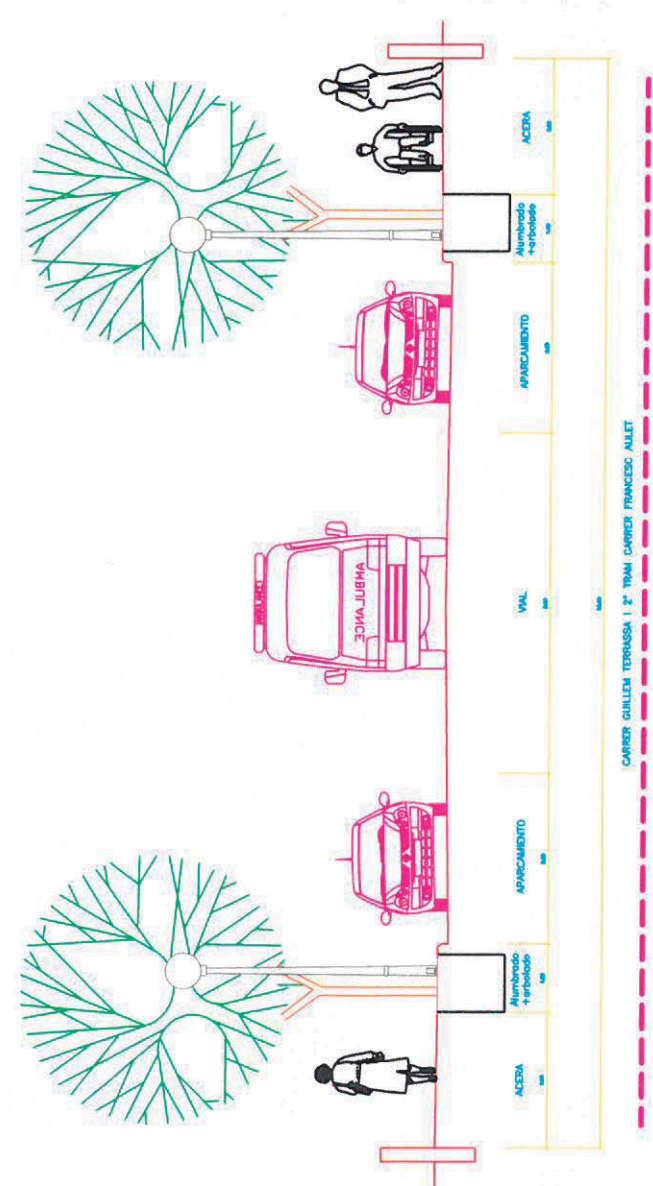
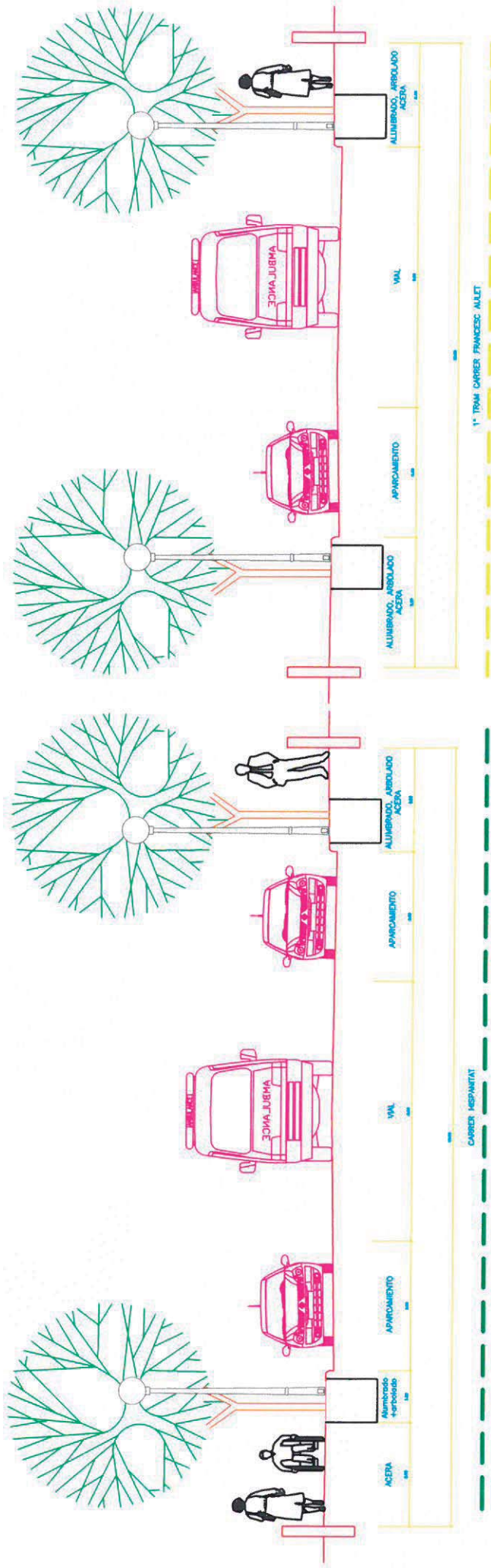
Plano: 05/v1

La arquitecta municipal



Ajuntament de Lluçmajor

María Sofia A. Luciano



Proyecto: **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01/2017 RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO Y RECALIFICACIÓN DE PARCELAS** Fecha: Julio 2017

Situación: **Ronda Ponentí/Fleming/Grup Escolar/Francesc Alet** Escala: 1/1000 en A3

Promotor: **Ajuntament de Lluçmajor. Plaça d'Espanya, 12. 07620. Lluçmajor**

Plano de: **Detalles - sección viales** Plano: 06/v1 La arquitecta municipal



Ajuntament de Lluçmajor

Maria Sofia A. Luciano

III. NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas propuestas en el ámbito de SUDO son:

Suelo dotacional municipal:

Edificación	aislada
Edificabilidad	1m ² /m ²
Ocupación	50%
Plantas	-1+PB+1. Altura máxima 8m.
Retr. vial	5m
Retr. med.	5m
Parcelable	Parcela mínima 2500m ²
Int.máx. usos	1 /parcela
Usos:	propios de competencias municipales y autonómicas: sanitario, asistencial, oficinas municipales... así mismo y de acuerdo al artículo 58.1 de la Ley del Suelo, "el ayuntamiento podrá modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente, dentro de este uso global, mediante acuerdo plenario que solo debe someterse al trámite establecido en el apartado 2 del artículo 74 de esta ley".

Aclaraciones: la edificación, ocupación, altura, etc. se regirá por las especificaciones del PGOU en cuanto a su forma de cómputo de refiere.

Se admite un único edificio por parcela, el cual deberá tener un uso principal y se admitirán todas aquellas partes y dependencias integrantes del edificio que correspondan inequívocamente al programa arquitectónica correspondiente al uso principal, sin que en ningún caso puedan establecerse distintos usos principales en el mismo edificio.

Suelo urbano residencial (SURI):

Edificación	entre medianeras
Edificabilidad	1m ² /m ²
Ocupación	50%
Plantas	-1+PB+1. Altura máxima 7.50m.
Retr. vial	alineada a vial
Retr. med.	0
Parcelable	No. Parcelario fijo.
Int.máx. usos	2 viviendas/parcela
Usos:	vivienda. Se admiten construcciones auxiliares en la forma definida por el PGOU.

Aclaraciones: la edificación, ocupación, altura, etc. se regirá por las especificaciones del PGOU en cuanto a su forma de cómputo de refiere.

Suelo servicios I (SSI):

Edificación	aislada
Edificabilidad	1m ² /m ²
Ocupación	50%
Plantas	-1+PB+1. Altura máxima 8m.
Retr. vial	10m
Retr. med.	10m
Parcelable	No
Int.máx. usos	1 /parcela
Usos:	sanitario, docente, asistencial, comercial, cultural

Aclaraciones: la edificación, ocupación, altura, etc. se regirá por las especificaciones del PGOU en cuanto a su forma de cómputo de refiere.

Se admite un único edificio por parcela, el cual deberá tener un uso principal, admitiéndose todas aquellas partes y dependencias integrantes del edificio que correspondan inequívocamente al programa arquitectónico correspondiente al uso principal, sin que en ningún caso puedan establecerse distintos usos principales en el mismo edificio. No se admiten edificios integrados por locales constructiva y funcionalmente independientes que distorsionen el uso principal del mismo o den lugar a comercios o servicios sanitarios de titularidad o funcionamiento independiente.

Las normas urbanísticas propuestas en el ámbito de SU son:

Cambio de calificación residencial intensiva media - 3 - a urbano residencial - SURI -.

Suelo urbano residencial (SURI):

Edificación	entre medianeras
Edificabilidad	1m ² /m ²
Ocupación	50%
Plantas	-1+PB+1. Altura máxima 7.50m.
Retr. vial	alineada a vial
Retr. med.	0
Parcelable	superficie mínima 350m ² , fachada mínima 10.50m
Int.máx. usos	2 viviendas/parcela
Usos:	vivienda. Se admiten construcciones auxiliares en la forma definida por el PGOU.

Aclaraciones: la edificación, ocupación, altura, etc. se regirá por las especificaciones del PGOU en cuanto a su forma de cómputo de refiere.

La parcela mínima es de 350m² y fachada mínima de 10.50m, admitiéndose parcelas de menor dimensión existentes a la entrada en vigor de la presente modificación puntual MP 01/2017.

IV. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que *“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

De acuerdo al artículo 88 del Reglamento de la LOUS,

“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, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados. Este informe se deberá adecuar y tendrá que señalar las oportunas referencias al orden de prioridades o previsiones temporales de estas actuaciones a que se refieren los artículos 36.l.d) y 41 c) de la LOUS y el artículo 70 de este Reglamento.

2. En particular y en cuanto a las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del artículo 29.2 de la LOUS cuando las ordene directamente el plan general, el informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o por la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3. Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se deben cuantificar los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el plan general, y se debe estimar el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que estén terminadas las edificaciones que la actuación conlleva.

4. Cuando se delimiten ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el informe de sostenibilidad económica deberá incorporar lo establecido en el artículo 11 de la citada ley estatal.”

Por tanto, es necesario justificar:

1. Coste económico de todas las actuaciones previstas.

El mismo se calcula de acuerdo al método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia en base a los costes de la construcción tipo en las Islas Baleares publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB). Según éste, los trabajos de urbanización (incluyendo movimientos de tierra, pavimentación, aceras, red de desagüe, abastecimiento de agua, electricidad e iluminación) tienen un coste de:

$$PEM = \Sigma(\text{superficie m}^2 \times Q \times M \times C) \times \text{Módulo del mes}$$

$$\text{Superficie de sistemas generales} = 5.397,52\text{m}^2$$

$$Q \Rightarrow \text{coeficiente de calidad para nivel estándar} = 1$$

$$M \Rightarrow \text{coeficiente moderador para superficie} > 5.000\text{m}^2 = 0.85$$

$$C \Rightarrow \text{urbanizaciones} = 0.25$$

$$\text{Módulo del mes} \Rightarrow \text{julio 2017} = 441,90\text{€}$$

$$PEM = (5397,52 \times 1 \times 0.85 \times 0.25) \times 441,90 = 506.847,37\text{€}$$

$$GG+BI = 19\% PEM = 96.301,00\text{€}$$

$$PEM + BB + BI = \mathbf{603.148,37\text{€ (729.809,53\text{€ incluido)}}$$

No obstante, es preciso y prudente añadir un coste asociado fuera del ámbito de actuación de la presente modificación puntual en concepto de las obras necesarias para la conexión de las nuevas redes a las existentes, así como el referente al mobiliario urbano necesario. Dicho coste se estima, por bibliografía y experiencia, que puede aumentar los costes en un 25%, de forma que los costes totales serían:

$$PEM + GG + BI + 15\% = 603.148,37 \times 1.25 = \mathbf{753.935,46\text{€ (912.261,91\text{€ IVA incluido)}}$$

Nota: Téngase en cuenta que este coste se calcula de acuerdo al módulo del mes de julio de 2017 para calidades estándar, debiéndose actualizar el mismo a su momento de licitación y pudiendo variar en función de las mejoras que se introduzcan en el proyecto de urbanización final, así como la posible baja económica en la fase de licitación de obras. Se trata, en todo caso, de un método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia en base a los costes de la construcción tipo en las Islas Baleares.

2. Determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan

Se trata de una iniciativa de carácter público que será desarrollada mediante el sistema de cooperación, por lo que las inversiones necesarias para la ejecución del plan se realizarán de acuerdo a las determinaciones de la modalidad de cooperación.

3. Previsión de financiación pública

En la modalidad de cooperación, las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y la administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 del Reglamento de la LOUS. A efectos de la ejecución de las obras de urbanización, será de aplicación la legislación en materia de contratación de las administraciones públicas.

4. Viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan

La viabilidad económica de las actuaciones parte del valor actual de los terrenos, pasando por el cálculo de los costes generados por el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística y terminando por el valor del suelo una vez ejecutada dicha actuación, todo ello calculado de acuerdo a métodos oficiales y reglados.

La valoración se realiza de acuerdo a:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (Artículo 34.1.a)

“Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, según última modificación de junio de 2013. (Artículo 1)

“Artículo 1. Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de las valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.” Nota: hoy día RDL 7/2015

- Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre de 2014. (Decisión 2)

“ 2.º Declarar la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad del inciso «hasta un máximo del doble» del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.”

4.1 Valor actual de los terrenos objeto de actuación urbanística (SUDD)

De acuerdo al anejo I, el valor actual de los terrenos objeto de actuación urbanística asciende a **144.443,69€**.

4.2 Cálculo de los costes generados por el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística

De acuerdo al apartado IV.1, el coste estimado de todas las actuaciones necesarias de transformación urbanística es de **753.935,46€ (912.261,91€ IVA incluido)**.

4.3 Valor futuro de los terrenos objeto de actuación urbanística (SUDD)

De acuerdo al anejo I, el valor futuro de los terrenos objeto de actuación urbanística, descontados los deberes y cargas pendientes asciende a **2.503.916,83€**.

4.4 Conclusiones

Si al valor futuro de los terrenos objeto de actuación urbanística, descontados los deberes y cargas pendientes (método que tiene en cuenta la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo) y el valor actual de los mismos, la actuación supone un incremento del valor de los terrenos de $2.503.916,83€ - 144.443,69€ = 2.359.473,14€$

Así mismo, es preciso mencionar que los solares del suelo urbano afectado no verán aminorado su valor económico, dado que actualmente el mercado inmobiliario se encuentra en alza en lo que se refiere a terrenos residenciales aptos para la construcción de unifamiliares o pareados, descendiendo las inversiones en inmuebles de uso plurifamiliar.

5. Orden de prioridades y previsiones temporales (Artículos 36.1.d) y 41.c) de la LOUS y artículo 70 del Reglamento).

Se prevé la ejecución de los trabajos asociados a la presente modificación puntual en un periodo de dos años desde la aprobación inicial de la presente modificación puntual, siempre y cuando los plazos asociados a la tramitación de ésta lo permitan.

V. DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La presente modificación puntual MP nº 01/2017 pretende acogerse al artículo 9.5 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears "5. *Tampoco se sujetan a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/43/CE, las modificaciones de escasa entidad que el órgano ambiental declare, previo informe técnico, que no tienen efectos significativos en el medio ambiente.*", en base a los siguientes argumentos:

Por una parte, en suelo urbano se lleva a cabo un reajuste a la baja de las densidades e intensidades edificatorias, las cuales suponen un descenso del techo edificable y de las unidades de viviendas, con la correspondiente baja en la necesidad de explotación de recursos naturales.

Por otra parte, el suelo urbanizable directamente ordenado, se ubica en suelo rústico general calificado como área de transición de crecimiento (AT-C). De acuerdo a la norma 14.l.c del Plan Territorial Insular de Mallorca, "Dins de la categoria d'Àrea de Transició AT, es diferencien dues subcategories: Àrea de Transició de Creixement (AT-C) susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà, i Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl."

Así mismo, estos terrenos no se encuentran afectados por ningún tipo de protección o calificación especial que hagan necesaria su protección como suelo rústico, de igual forma que carecen de cualquier tipo de valor paisajístico o agrario a preservar.

Por tanto, se entiende que al tratarse de una escasa entidad de suelo rústico general calificado como área de transición de crecimiento, susceptible por normativa de destinarse a previsiones del futuro crecimiento urbano y sin ningún tipo de afección por áreas de prevención o protección, y siempre que el órgano ambiental no declare lo contrario, se trata del supuesto 9.5 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, no sujeto a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica al no tener efectos significativos en el medio ambiente.

VI. CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

No existen elementos catalogados o espacios protegidos en el ámbito de la presente MP nº 01/2017.

No se catalogan ni protegen espacios o edificaciones en el ámbito de la presente MP nº 01/2017.

Anejo I: Valoraciones del suelo previa y posterior transformación urbanística

AI.1 VALOR ACTUAL DE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Como parte integrante del informe de sostenibilidad económica, el presente apartado determina la valoración de los terrenos afectados por el suelo urbanizable directamente ordenado previamente a las actuaciones de urbanización.

Método de valoración: De acuerdo a:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, según última modificación de junio de 2013.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre de 2014.

1. Situación básica del suelo.

De acuerdo al plano 02/v1 de la MP nº 01/2017, los terrenos (todos ellos continuos en extensión y de diversas titularidades) abarcan una superficie total de 25.272,79m². Éstos se encuentran en una zona delimitada como SUP-I/D (suelo urbanizable programado I/D) en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lluçmajor.



Plano del Plan General de Ordenación Urbana de Lluçmajor

De acuerdo a la disposición adicional duodécima de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (última modificación de enero de 2016), "A la entrada en vigor de esta Ley quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría que corresponda, los terrenos de uso residencial, turístico o mixto siguientes: 3. Los

terrenos clasificados como suelo urbanizable programado y que, incumpliendo los plazos establecidos, no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcia"

Por tanto, los terrenos quedan clasificados como suelo rústico.

Así mismo, el Plan Territorial Insular de Mallorca los califica como Área de Transición de Crecimiento.

De acuerdo al artículo 21 del 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, se trata de un suelo en situación de suelo rural.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetas a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllas con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

Por lo anteriormente expuesto, a la parcela en cuestión le corresponde la valoración en situación de suelo rural de acuerdo con el Capítulo III del Reglamento 1492/2011, de 24 de octubre.

2. Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones.

2.1. Explotación

No se tiene constancia ni existen indicios de que los terrenos sean objeto de explotación.

2.2. Construcción

Los terrenos carecen de cualquier tipo de construcción implantada legalmente, al no haberse localizado ningún expediente en los archivos municipales que ampare los pequeños almacenes existentes en los terrenos objeto de la presente modificación puntual.

2.3. Edificación

Los terrenos carecen de cualquier tipo de edificación implantada legalmente, al no haberse localizado ningún expediente en los archivos municipales que ampare los pequeños almacenes existentes en los terrenos objeto de la presente modificación puntual.

2.4. Instalación

Sin tener conocimiento de si existen instalaciones enterradas en los terrenos en cuestión, éstos carecen de instalaciones necesarias o innecesarias para la actividad económica.

2.5. Cargas, gravámenes y derechos limitativos de la propiedad

A falta de más información y de disponer de nota simple registral, se desconoce la existencia de cargas, gravámenes o derechos limitativos de la propiedad que puedan deducirse del valor resultante.

2.6. Plantaciones y sembrados preexistentes

No existen plantaciones a valorar según el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, y la orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

2.7. Expectativas

De acuerdo a lo establecido en el artículo 7.5, en ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.

3. Valoración en situación de suelo rural (Capítulo III)

3.1. Cálculo de la renta

3.1.1. Real: No existen datos para el cálculo de la renta real.

3.1.2. Potencial: de acuerdo al artículo 8.2 del Reglamento:

"2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable."

Consultada la base de datos del SIGPAC, se observa como los terrenos colindantes aparecen con la misma denominación de uso "TA: tierra arable". No obstante, parcelas más próximas con explotación agrícola en uso aparecen con los cultivos FS: frutos secos (polígono 46, parcela 91) y FY: frutales (polígono 42, parcela 165).

Con ello, si tomamos los últimos datos disponibles del IBESTAT (Publicación "Les Illes Balears en cifres, 2010"), observamos como, para el año 2009, se establecen, los siguientes rendimientos:

Fruta seca: 1.805.409€ de producción final (página 220, apartado 11.8). 24.449ha de superficie de conreo (página 217, apartado 11.3).

De ello se obtiene un rendimiento de 73.84€ de producción final/ha de conreo

Frutal no cítrico: 1.044.504€ de producción final (página 220, apartado 11.8). 3.294ha de superficie de conreo (página 217, apartado 11.3).

De ello se obtiene un rendimiento de 317.09€ de producción final/ha de conreo

Por tanto y bajo los principios de responsabilidad y buena fe, se toma como potencial el mayor rendimiento de 317.09€ de producción final/ha de conreo.

Esta producción final es necesaria transformarla en renta agraria, la cual tiene en cuenta lo ingresos (incluidas las subvenciones de acuerdo al artículo 36.1.a) del RDL 7/2015) y los costes.

Por tanto, y de acuerdo al mismo documento (página 216, apartado 11.1), la renta agraria supone un $(116987647/201765632) \cdot 100 = 57.98\%$ de la producción agraria final, por lo que debe tomarse como renta agraria el valor de 57.98% de 317.09€ = 183.85€ de renta/ha de conreo.

Se comprueba así mismo que este valor es superior a los datos expuestos en la encuesta de cánones de arrendamiento rústico del año 2015 publicado por el MAPAMA, según el cual, en su cuadro 1.c.2, establece la cantidad de 97€/ha en las Islas Baleares.

3.2. Capitalización de la renta

Dado que se considera una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo,

$$V = R / r$$

$$R = 183.85\text{€}/\text{ha}$$

$$r = r_1 = \text{D.A.7}^{\text{a}} \text{ RDL7/2015} = \text{promedio 2014, 2015, 2016} = 2,906\% = 0.02906$$

$$V = 186.85/0.022906 = 8026.50\text{€}/\text{ha}$$

Dado que según los datos expuestos en la encuesta de precios de la tierra del año 2015 publicado por el MAPAMA, el cuadro I.c.I. establece la cantidad de 18.491€/ha de precio medio de venta en las Islas Baleares, y dado el desfase de datos disponibles (año 2009 vs año 2010), es necesario tomar como valor válido el mayor de ellos, esto es, 18.491€/ha.

En los terrenos objeto de la presente valoración, dado que la superficie es de 25.727.79m², el valor final es de 18491·25.727.79/10000 = 46.731.92€

3.3. Factor de corrección por localización

$$V_f = V \cdot F_l$$

V_f = valor final del suelo, en euros

V = valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros

F_l = factor global de localización.

Si bien el reglamento establece que este factor de localización tomará como valor máximo 2, la sentencia del tribunal constitucional 141/2014 de 11 de septiembre de 2014 decidió: "*2.ª Declarar la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad del inciso «hasta un máximo del doble» del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.*"

Por ello, se considera necesario no limitar el producto resultante del factor global de localización.

$$F_l = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3$$

$$u_1 = 1 + [P_1 + (P_2/3)] \cdot 1/1000000$$

$$P_1 = \text{población de Lluçmajor} = 35.057 \text{ (INE, 2016)}$$

$$P_2 = 1107220 \text{ (45 municipios) INE 2016)}$$

$$u_1 = 1,4041$$

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

$$d = 15\text{km a aeropuerto}$$

$$u_2 = 1,45$$

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

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística. Valor de 0 a 2

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades. Valor de 0 a 7

El terreno se encuentra calificado como área de transición de crecimiento y dentro de la unidad paisajística 7, por lo que se toma como valor p = 1

En la parcela en cuestión se puede permitir, de manera condicionada, 6 de los 11 supuestos que establece el PTIM para los usos no vinculados con el sector primario, siendo 2 de ellas admitidas y las otras 3 prohibidas.

Estableciendo un valor total de 11, en lo que lo prohibido toma el valor de 0, lo condicionado de 0.50 y lo admitido de 1, el valor total para el suelo es de 5. Dado que el valor máximo de t es de 7, la parte proporcional es de $(5/11) \cdot 7 = 3.18 = t$

Por tanto:

$$u3 = 1,1 + 0,1 \cdot (1+3.18) = 1.5182$$

Siendo pues:

$$FI = u1 \cdot u2 \cdot u3$$

$$FI = 1.4041 \cdot 1.45 \cdot 1.5182 = 3.0909$$

$$Vf = V \cdot FI$$

$$Vf = 46.731,92\text{€} \cdot 3.0909 = 144.443,69 \text{€}$$

Se comprueba así mismo el valor de acuerdo a la Instrucción Instrucción I/2017, de 9 de mayo, de la Directora de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, por la que se establecen los criterios que los órganos competentes de la Agencia Tributaria de las Illes Balears han de considerar para la comprobación del valor real de los bienes inmuebles y puestos de amarre de puertos deportivos situados en territorio de las Illes Balears, en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y en el impuesto sobre sucesiones y donaciones.

Esta comprobación se realiza al objeto de no caer en valoraciones sustancialmente inferiores a las dispuestas por la citada instrucción.

Así pues, y de acuerdo a la imagen siguiente, dado que $144.443,69 \text{€} > 37.376,26 \text{€}$, se toma como valor final **144.443,69 €**

Descripción			
Bien inmueble rústico			
Superficies			
Municipio o Zona	Lucmajor	Ejercicio de devengo	2017
		Superficie Hectareas	2.527.279
Características			
Tipo de cultivo	Terrenos de secano		
Tipo de suelo	Otras áreas de suelo rústico protegido y suelo rústico común		
Tipo de acceso	Camino rodado		
Tipo de entorno	Parcelaciones de secano con calles y electricidad		
Valoración			
<input type="button" value="Calcular"/>			37.376,26 €

Valoración de acuerdo a Instrucción I/2017, de 9 de mayo, de la Directora de la Agencia Tributaria de las Illes Balears

AI.2 VALOR FUTURO DE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

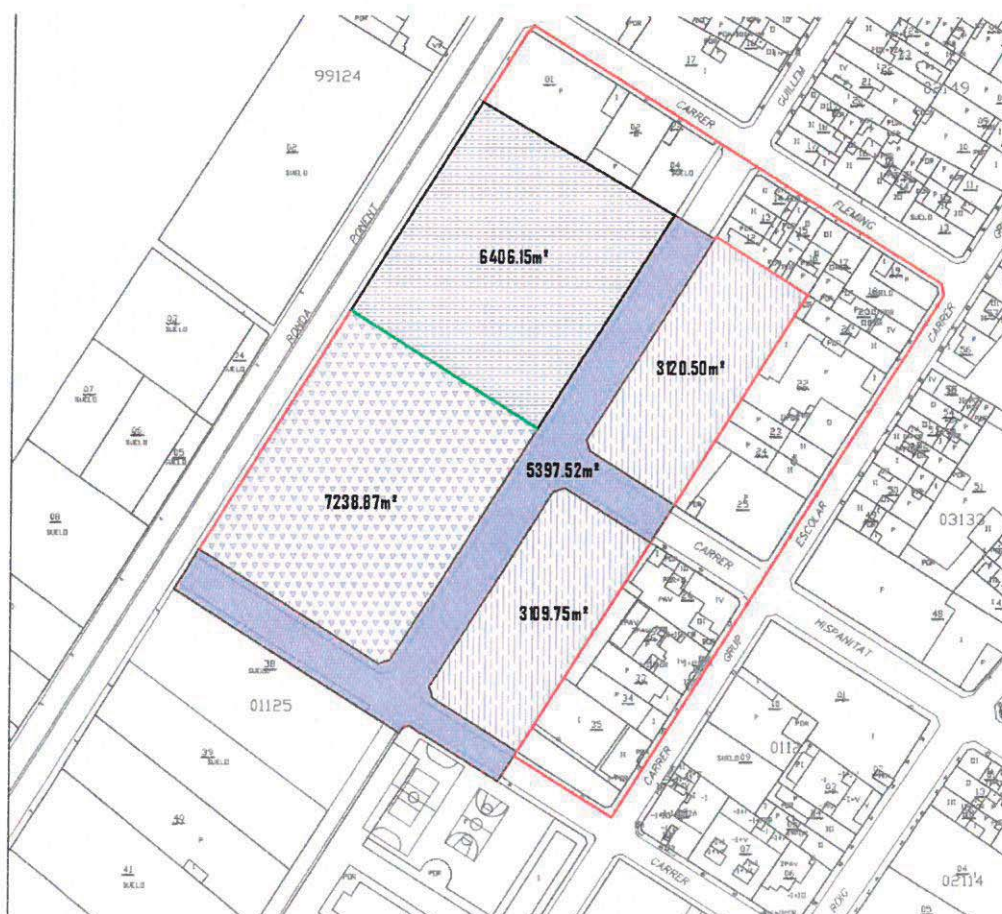
Como parte integrante del informe de sostenibilidad económica, el presente apartado determina la valoración de los terrenos afectados por el suelo urbanizable directamente ordenado una vez se hayan llevado a cabo las actuaciones de urbanización.

Método de valoración: De acuerdo a:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, según última modificación de junio de 2013.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre de 2014.

1. Situación básica del suelo.

En el plano 03/v1 de la MP nº 01/2017 se expone la calificación final de los terrenos objeto del SUDO, así como sus respectivas superficies. De forma resumida son:



Extracto plano 03/v1 de la MP nº 01/2017

Sistemas generales (SG) / viales:	5.397,52m ²
Suelo dotacional municipal (50% SUDP - SG):	7.238,87m ²
Suelo urbano residencial:	6.230,25m ²
Suelo comercial - asistencial:	6.406,15m ²

De acuerdo al artículo 21.3.a del 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, se trata de un suelo en situación de suelo urbanizado.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

Por lo anteriormente expuesto, a las parcelas en cuestión les corresponde la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado de acuerdo con el Capítulo IV del Reglamento 1492/2011, de 24 de octubre.

2. Valoración en situación de suelo urbanizado (Capítulo IV) no edificado (artículo 22)

a. Valor del suelo urbanizado no edificado

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable. Siendo:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología

edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

De acuerdo a la tabla siguiente, el valor del suelo resultante es, de acuerdo a la calificación del suelo:

○ Sistemas generales (SG) / viales: 0€/m ²	5.397,52m ² → 0€
○ Suelo dotacional municipal (50%SUDP - SG): 0€/m ²	7.238,87m ² → 0€
○ Suelo urbano residencial: 149,28€/m ²	6.230,25m ² → 930075,16€
○ Suelo comercial - asistencial: 245,67€/m ²	6.406,15m ² → 1573841,67€

La suma total asciende a **2.503.916,83€**.

Anejo II: Cuadro identificativos y comparativo de estado actual y futuro de fincas afectadas, superficies, normativa urbanística y estado de consolidación.

