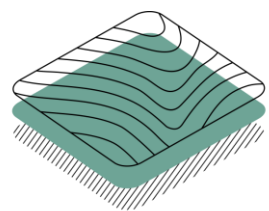


PGOU de Lluçmajor

**Modificación puntual nº 01/2019 relativa
a la clasificación de suelo urbanizable
directamente ordenado y recalificación de
parcelas en suelo urbano**

VERSIÓN FINAL DEL PLAN

Abril 2023



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIPO REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora del equipo*

Margalida Mestre Morey, *geógrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientóloga*

Alejandro Pilares García, *geógrafo*



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 Lluçmajor

Plaça Espanya, 12

07620 Lluçmajor

Tel. 971660050

www.llucmajor.org

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	4
Antecedentes	4
Ámbito y objeto de la modificación	4
Justificación de las modificaciones	5
Cumplimiento del artículo 70. Texto Refundido de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local	13
Estudio de movilidad generada	14
PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA	17
NORMAS URBANÍSTICAS	18
DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA	23
DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL	26
CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS	27
RESUMEN EJECUTIVO	28
TRATAMIENTO DE INFORMES	29
1. Informe Ambiental Estratégico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (IAE)	29
2. Informe del Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos	32
3. Informe del Servicio técnico de la Dirección General de Turismo	33
4. Informe técnico de la Dirección Insular de Urbanisme	34
5. Informe del Servicio técnico de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje	34
6. Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica	35
Anejo I: Valoraciones del suelo previa y posterior transformación urbanística.	36
AI.1 Valor actual de los terrenos objeto de actuación urbanística	36
AI.2 Valor futuro de los terrenos objeto de actuación urbanística	41
Anejo II: Cuadro identificativo y comparativo de estado actual y futuro de fincas afectadas, superficies, normativa urbanística y estado de consolidación.	48

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

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 rustico.

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 (ATC)", siendo esta una categoría de suelo rustico común, definida en la norma 14 del PTIM como "susceptible de destinar a previsiones del futuro crecimiento urbano".

Ámbito y objeto de la modificación

El ámbito de la presente modificación puntual comprende una pequeña parte de suelo urbano delimitado por la Ronda Ponent y las calles Fleming y Guillem Terrassa, así como una zona de área de transición de crecimiento colindante con la Ronda Ponent y la calle Francesc Aulet, de acuerdo a los planos adjuntos.

El objetivo principal de la presente modificación puntual es:

- 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-rusticas y calles cortadas y sin salida.
- Reordenar las intensidades de uso actuales y ajustarlas con el incremento de superficie de suelo urbano de la presente modificación, de forma que el incremento global de viviendas sea nulo, consiguiéndose así mismo un ajuste de los usos a la realidad existente, creando una uniformidad en la totalidad de las manzanas. De esta forma, el mínimo crecimiento de suelo urbano residencial supondrá únicamente un aumento de la superficie clasificada y de techo edificable, pero no de las intensidades existentes

actualmente, estableciendo una coherencia urbanística y una mayor integración de la edificación en el paisaje urbano.

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 rustico, 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 el 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 son:

- Obtención de un solar de una superficie considerable que permita la ubicación de equipamiento administrativo y que cuente con una superficie y una forma versátil para otros posibles usos necesarios en el futuro.
- Situado en la parte interior de las rondas con el fin de que las personas que se desplacen a pie no se vean obligadas a salir del núcleo urbano del pueblo.
- Óptima comunicación por acceso rodado.
- Óptima comunicación.

iii. De la conveniencia y oportunidad:

El anterior 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, y actualmente el artículo 59.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, 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 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 del Reglamento de la LOUS.

Por otro lado, el cambio de calificación de los terrenos urbanos afectados es conveniente y oportuna 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 la actuación definida por la presente MP nº 01/2019.

vi. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable

La presente modificación puntual se plantea en total cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial de aplicación y, en concreto, se detallan los siguientes casos:

En materia de Carreteras:

La Ronda Ponent se encuentra incluida en la definición de travesía de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras en las Islas Baleares. De acuerdo al artículo 4 de la misma, "travesía es el tramo de carretera que discurre por suelo urbano, urbanizable programado o apto para la urbanización".

En este contexto, (PGOU de Lluçmajor de 1985 y Ley de Carreteras de 1990), se observa como la Ronda Ponent cumplía claramente con la definición de travesía que establece el artículo 4 de la Ley de Carreteras.

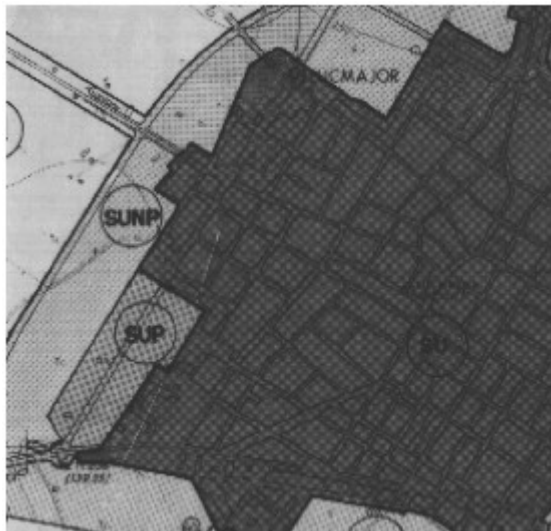


Imagen I. Extracto de la hoja 6 del PGOU de Lluçmajor

Así mismo, el PTIM de Mallorca, en sus planos de ordenación, establece ya un cierre gráfico del área de protección territorial de carretera (APT-C) en su encuentro con la glorieta sur, excluyendo específicamente los terrenos incluidos en el AT-C de dicha APT-C.



Imagen 2. Extracto visor PTM. Detalle del cierre gráfico del APT-C

De este modo, la falta de actualización de las definiciones del artículo 4 de la Ley 5/1990 respecto a las nuevas figuras de planeamiento (área de transición de crecimiento, suelo urbanizable directamente ordenado...) se solventa mediante la definición gráfica y explícita del PTIM.

Así pues, de acuerdo al artículo 32 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras en las Islas Baleares:

"1. En las travesías, los planes urbanísticos establecerán las zonas de dominio público, reserva y protección que coincidirán en una sola. En los suelos con edificación consolidada en más de un 25 por 100 en uno o ambos márgenes, coincidirán con las alineaciones existentes, excepto en puntos singulares."

Por otra parte, en su punto 3 establece que:

"3. La construcción, conservación y explotación de las obras e instalaciones de las travesías será competencia municipal, exceptuando aquellas exigidas por la funcionalidad de la carretera."

En materia de espacio libres:

- 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.

Dado que la presente MP supone un incremento de techo edificable, de acuerdo al artículo 79.4 del Reglamento de la LOUS:

4. Las superficies de los terrenos con destino dotacional o de aparcamiento que tengan carácter de sistema local, y que son independientes de las correspondientes a la estructura general y orgánica, en los casos de suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas que comporten deber de cesión de suelo dotacional de acuerdo con el artículo 32 de la LOUS y el artículo 49 de este Reglamento, y en el supuesto de suelo urbanizable directamente ordenado por el plan general al cual se refiere el apartado 2 del artículo 40 de la LOUS, deberán ajustarse a los mínimos siguientes, pudiendo ser incrementadas por el plan general:

a) En los ámbitos de suelo con uso predominante residencial o turístico, deberá reservar para su destino a espacios libres públicos una superficie de suelo de como mínimo el 10 % de la superficie del ámbito o sector y que no resulte inferior a 20 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de aplicar los índices de intensidad de uso correspondientes; y deberán reservar igualmente para equipamientos públicos un mínimo de 21 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, o 7 m² por plaza turística, según corresponda.

b) En los ámbitos de suelo de uso industrial y terciario, deberá reservar para espacios libres públicos una superficie de suelo que no resulte inferior al 10 % de la superficie del ámbito, y un 5 % para equipamientos públicos.

En los dos casos anteriores, se deberá prever la superficie destinada a aparcamientos que garantice un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación, de las cuales al menos un 50 % deberán ser anexas a la zona viaria. En el caso de incremento de edificabilidad, el computo de plazas se efectúa de acuerdo con dicho incremento.

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.

d) Asimismo, en cuanto a los ámbitos de suelo urbano sujetos a actuaciones de dotación a que se refiere el apartado 5 del artículo 32 de la LOUS y el apartado 3 del artículo 49 de este Reglamento, las superficies de cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas a que se refiere la letra a) anterior se determinaran de forma proporcional a lo que resulte del incremento de edificabilidad o densidad, y podrán ser sustituidas en las formas y condiciones establecidas en las disposiciones expresadas.

Por ello, la presente MP se acoge a la alternativa segunda que establece el artículo 79.4 del Reglamento de la LOUS, destinándose la mitad de la superficie bruta a usos dotacionales, adicionales a los resultantes de las determinaciones de los anteriores artículos 32 y 33 de la LOUS (artículos 29 y 30 de la LUIB).

Así mismo, en cuanto al deber expuesto en el anterior artículo 33.2.b de la LOUS (30.2.b de la LUIB):

“b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que impliquen las diferentes actuaciones. De forma justificada, este porcentaje puede reducirse por el planeamiento urbanístico hasta el 5% cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.”

Dado que el ámbito se destina predominantemente a dotaciones públicas (siendo el objeto principal de la presente MP) y dada la reducida extensión superficial de la misma, queda justificada la reducción hasta el 5% de la edificabilidad media ponderada del suelo libre de cargas de urbanización, el cual se adhiere a la parcela de titularidad municipal.

Se expone la siguiente tabla de cumplimiento de las especificaciones contenidas:

	Superficie	% total	% total	Titularidad final
SUDO	25.272,79	100,00	10,00	
Sistemas generales	5.397,52	21,36	50,00	Pública
Suelo dotacional municipal	7.238,87	28,64		
Suelo urbano residencial	6.230,25	24,65	50,00	Pública
Suelo servicios	6.406,15	20,35		

*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.

El suelo libre de cargas de urbanización corresponde al 5% de la edificabilidad media ponderada resulta ser:

Sobre suelo urbano residencial: $0,05 \times 6.230,25 \times 1,8 = 560,72 \text{ m}^2$

Sobre el suelo servicios: $0,05 \times 6.406,15 \times 1 = 320,31 \text{ m}^2$

Total = $560,72 + 320,31 = 881,03 \text{ m}^2$ de edificabilidad a ceder.

Ello correspondería, en superficie de suelo libre de cargas, a:

$881,03 \text{ m}^2$ edificable / $1,8 \text{ m}^2$ edificables / m^2 solar = $489,46 \text{ m}^2$ correspondiente a suelo urbano residencial o bien,

$881,03 \text{ m}^2$ edificable / 1 m^2 edificables / m^2 solar = $881,03 \text{ m}^2$ correspondiente a servicios o, en su caso, las alternativas que regule la legislación vigente.

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 esta 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 5 m, 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 01/2019 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.
- No obstante, ello, se diseña una "zona de reserva", grafiada en los planos adjuntos, de cara a la futura implantación de un carril bici en la Ronda Ponent.

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 vigentes en materia de accesibilidad. En el correspondiente proyecto de urbanización se graficará 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 m ²	Uso colindante	Intensidad edificación	Sentido único/doble	Ancho vial mínimo (artículo 62.3 Regl.LDUIS)	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	8,546888201	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	588,42	Residencial	>0,6	Único	16	15	-6,25	10,53113282	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 queda 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 01/2019, si bien se establece una "zona de reserva" de acuerdo a lo establecido en las páginas anteriores, con una anchura de 2m.

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.

vii. Relación y justificación de las modificaciones de 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.

Cumplimiento del artículo 70. Texto Refundido de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local

El artículo 70.ter 3 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, apartado 3 establece que:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

Así mismo, el apartado quinto del artículo 59 de la LUIB reitera la solicitud anterior:

“5. Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, deben incorporar al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento empleado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.”

Así como se acredita con la información catastral adjunta al expediente, el propietario de la parcela afectada por la modificación puntual, es el siguiente:

Referencia catastral	Localización	Propietarios
Cambio cualificación		
0112504DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112503DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112502DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112501DD9701D	Anexado expediente	Anexado expediente
Suelo urbano directamente ordenado		
0112528DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112505DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112506DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112511DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112510DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112509DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112508DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112507DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112527DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112529DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112530DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112531DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112536DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112537DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112546DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente
0112538DD9701S	Anexado expediente	Anexado expediente

Estudio de movilidad generada

Según el artículo 59.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos tienen que incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos que la finalidad específica lo requiera. El artículo 171 del Reglamento General de Mallorca también prevé la necesidad de incorporar este estudio matizando, nuevamente, que solo por aquellos casos en que la finalidad específica lo requiera.

Un estudio de movilidad, en adelante EM, tiene que identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre la movilidad en consecuencia de la modificación puntual que se propone, diferenciando entre movilidad obligada (principalmente por motivos de trabajo y estudios) y no obligada (el resto de desplazamientos por motivos personales).

En ausencia de legislación técnica, tanto a nivel de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, como del Estado, se han utilizado las prescripciones técnicas del decreto de la Generalitat de

Catalunya 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada a la hora de prever la movilidad generada para nuevas actuaciones urbanas.

En dicho decreto se establecen ratios mínimas de viajeros por día, como las que se citan en la siguiente tabla.

	Generación de viajes diarios
Uso de vivienda	El más grande de los dos siguientes: 7 viajes por vivienda o 3 viajes por habitante
Uso residencial	10 viajes por cada 100 m² de suelo edificado
Uso comercial	50 viajes por cada 100 m ² de suelo edificado
Uso de oficinas	15 viajes por cada 100 m ² de suelo edificado
Uso industrial	5 viajes por cada 100 m ² de suelo edificado
Equipamientos	20 viajes por cada 100 m² de suelo edificado
Espacios libres	5 viajes por cada 100 m ² de suelo
Franja costera	5 viajes por cada m de playa

Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 344/2006, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada

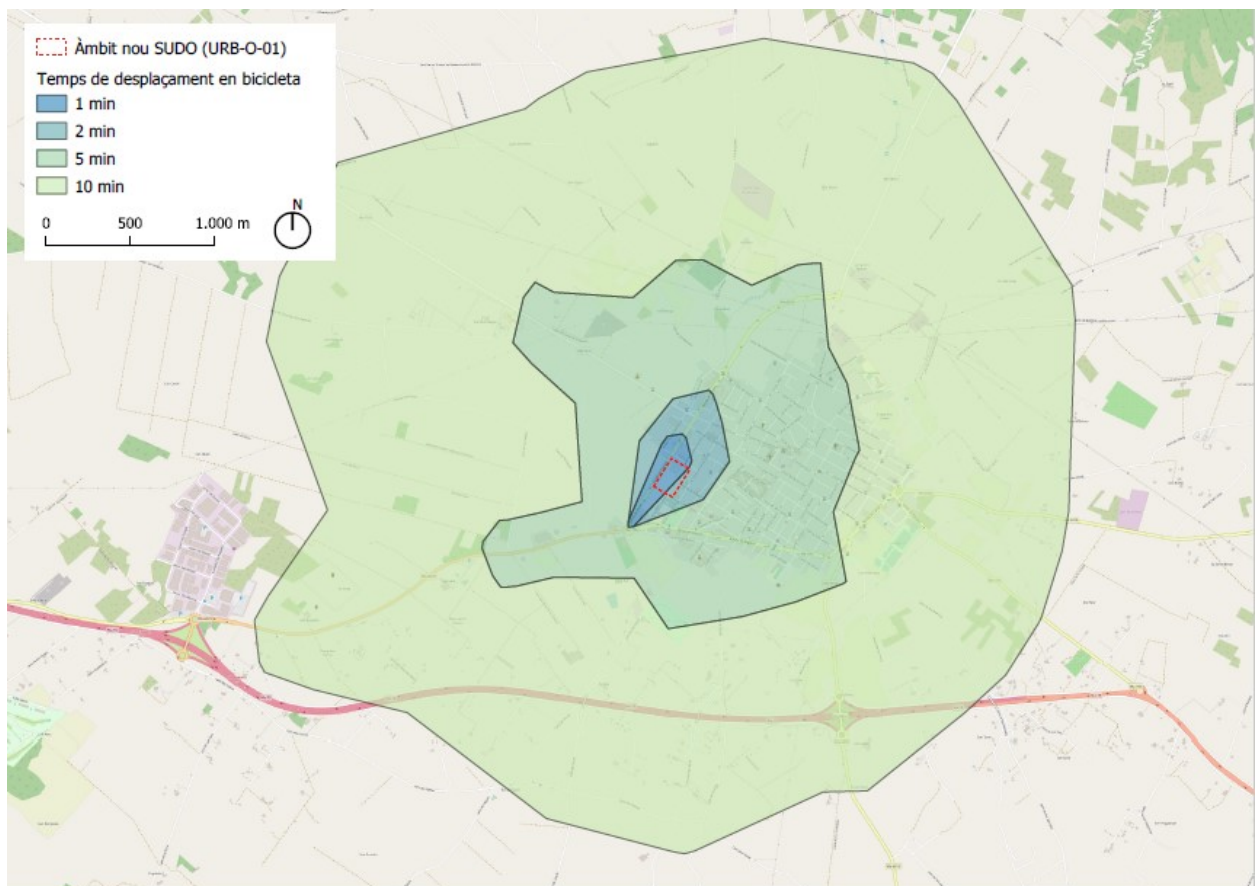
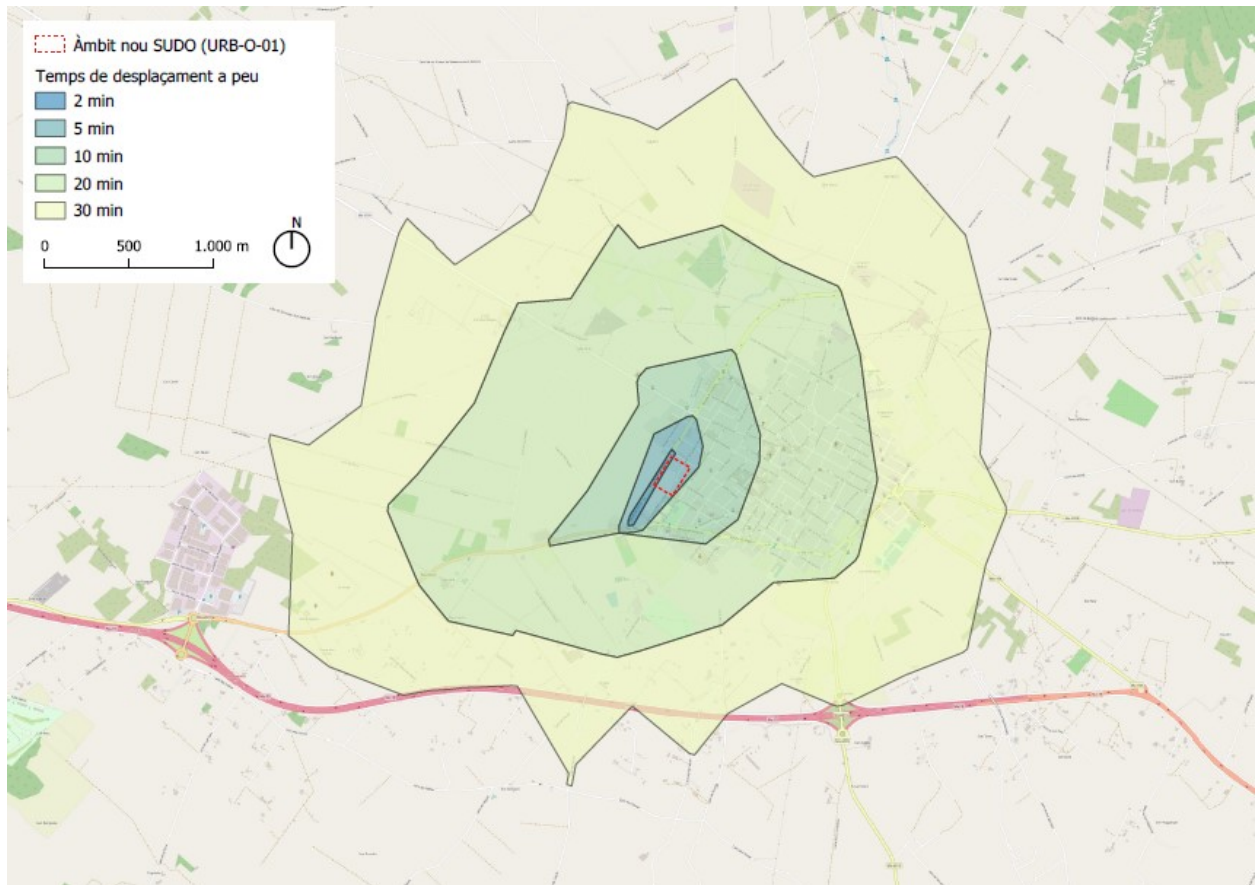
Se tiene en cuenta a efectos de movilidad generada únicamente el uso de equipamientos, referente a las calificaciones SS1 y SS2. Eso es así debido a que el uso residencial se ha reordenado, trasladándose la calificación desde un ámbito muy cercano, con lo cual esa movilidad ya se considera existente o contemplada por el planeamiento vigente.

En base a dicho uso y teniendo en cuenta un suelo edificable total de 15.765,67 m², se generarían, en base a la tabla presentada 3.153 viajes diarios.

Teniendo en cuenta la localización del ámbito dentro del núcleo de Lluçmajor, limítrofe a la Ronda Ponent y con conexión de esta con la calle Fleming, puede describirse como un ámbito bien conectado y necesidad de crear problemas de tráfico rodado dentro del núcleo.

Seguidamente se expone mediante un mapa de isócronas el tiempo de desplazamientos desde el ámbito de la presente modificación puntual, tanto a pie como en bicicleta, pudiéndose ver como los desplazamientos en bicicleta son más óptimos. La presente modificación puntual cuenta con una "zona de reserva" de cara a una futura implantación de un carril bici en la Ronda de Ponent que de seguridad a los usuarios y puedan tener desplazamientos más cómodos.

Las distancias a pie, debido a la localización del ámbito al oeste del núcleo, implican que desde el borde este del núcleo se tarde más de media hora para llegar al ámbito propuesto.



PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Plano 01/v2: Situación sobre Plan General

Plano 02/v2: Clasificación y calificación actual

Plano 03/v2: Clasificación y calificación propuesta. SUDO

Plano 04/v2: Calificación propuesta SU y estudio de inadecuación

Plano 05/v2: Cotas

Plano 06/v2: Detalles – sección viales

Plano 07/v2: Previsión de redes y servicios municipales

Plano 08 Plano de ordenación. Ordenación propuesta.

PI-01. Plano de información. Ordenación vigente.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

En este apartado se transcriben de forma completa los artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU que han sido modificados o añadidos por la presente modificación.

Se ha modificado el CAPÍTULO II, del TÍTULO III, en el que se han añadido 4 artículos.

Se ha modificado el CAPÍTULO II, del TÍTULO IV, en el que se ha añadido 1 artículo.

Artículo 72. Bis (Artículo añadido)

1. Las zonas calificadas como Residencial Intensiva Media 3ª, que se corresponden con las incluidas en el URB-O-01, se regirán por las condiciones de ordenación de la Zona 3, reguladas en el artículo 68 de las NS, si bien la densidad de viviendas para éstas será de 1 cada 150m² de solar.
2. La edificación, ocupación, altura, etc. Se regirá por las especificaciones del PGOU en cuanto a su forma de cómputo se refiere.

Artículo 98. Bis (Artículo añadido)

Definición: Corresponde a la Zona de Servicios SS1, delimitada por el URB-O-01.

Tipo de ordenación: Aislada

Edificabilidad: 1m²/m²

Ocupación: 60%

Altura y número de plantas: Se establece una altura reguladora de 10 metros, correspondiente a Planta baja y Piso. Se permite una planta sótano. (-1+PB+1).

Parcela mínima: 2.500m²

Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo, a viales y medianeras, de 8m.

Condiciones de usos:

- Usos admitidos: comercial, dotacional privado correspondiente a sanitario, docente, asistencial y cultural.
- Usos prohibidos: Residencial.
- Otras condiciones de usos:
 - o Índ. Máx. usos: 1/parcela
 - o Se admite un único edificio por parcela, el cual deberá tener un uso principal y se admitirán toda 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. 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.

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

Limitaciones del uso comercial: superficie máxima de 1.500m², para Nivel 4, según Art.17 PECMA.

Artículo 98. Ter (*Artículo añadido*)

Definición: Corresponde a la Zona de Servicios SS2.

Tipo de ordenación: Alineada a vial.

Edificabilidad: 1,8 m²/m²

Condiciones de ordenación: Las condiciones de ordenación de la edificación son las correspondientes a la Zona Residencial Media 3, regulada en el artículo 68, con el fin de mantener las condiciones tipológicas que definen el frente de calle, excepto en relación con los usos, que serán lo siguientes:

- Usos permitidos: comercial, dotacional privado correspondiente a sanitario, docente, asistencial y cultural.
- Usos prohibidos: Residencial y vivienda en todas sus formas.

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

Limitaciones del uso comercial: superficie máxima de 1.500m², para Nivel 4, según Art.17 PECMA.

Artículo 98. Quater (*Artículo añadido*)

Definición: Corresponde al suelo dotacional público delimitado en el sector URB-O-01

Tipo de ordenación: Aislada.

Edificabilidad: 1 m²/m²

Ocupación: 60%

Altura y número de plantas: Se establece una altura reguladora de 10 metros, correspondiente a Planta baja y Piso. Se permite una planta sótano. (-1+PB+1).

Parcela mínima: 2.500m²

Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo, a viales y medianeras, de 8m.

Condiciones de usos:

- Usos admitidos: uso dotacional público.
Propios de competencias municipales y autonómicas: sanitario, asistencial, oficinas municipales... así mismo y de acuerdo con el artículo 58.1 de la Ley del Suelo, "e/

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”.

- Otras condiciones de usos:
 - o Índ. Máx. usos: 1/parcela
 - o Se admite un único edificio por parcela, el cual deberá tener un uso principal y se admitirán toda 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.
- Aclaraciones: la edificación, ocupación, altura, etc. Se regirá por las especificaciones del PGOU en cuanto a su forma de cómputo se refiere.

Artículo 123. Bis (Artículo añadido)

Ficha del ámbito

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO

Código actuación	URB-O-01	Plano	PO-01
Desarrollo	Proyecto de reparcelación y Proyecto de urbanización	Sistema de Actuación	Cooperación
		Superficie total	25.272,79 m ²

Tabla de usos y superficies

USOS LUCRATIVOS		superficie máxima m ²	%	Techo edificable m ²	%
	R. Intensiva media -3a-	6.230,25	24,65%	11.214,45	45,11%
	S. Servicios 1	6.406,15	25,35%	6.406,15	25,77%
	SUBTOTAL	12.636,40	50,00%	17.620,60	70,88%

USOS NO LUCRATIVOS		superficie mínima m ²	%	Techo edificable m ²	%
	SG Viales	5.397,52	21,36%	-	
	S. Dotacional	7.238,87	28,64%	7.238,87	29,12%
	SUBTOTAL	12.636,39	50,00%	7.238,87	29,12%
	TOTAL ÁMBITO	25.272,79	100,00%	24.859,47	100,00%

EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA	0,69	m²/m²
CAPACIDAD GLOBAL RESIDENCIAL MÁXIMA	42	Viviendas
CAPACIDAD DE POBLACIÓN MÁXIMA	105	Habitantes
ALTURA MÁXIMA	2	Plantas
PLAZO DE EJECUCIÓN	8	Años

Situación

Comprende una pequeña parte de suelo urbano delimitado por la Ronda de Ponent y las calles Fleming y Guillem Terrassa, así como una zona del área de transición de crecimiento limítrofe con la Ronda de Ponent y la calle Francesc Aulet, de acuerdo con los planos adjuntos.

Objetivos y criterios de ordenación

El objetivo principal del sector es el de conseguir suelo público dotacional para solucionar las necesidades de crecimiento municipal a medio plazo.

Los objetivos secundarios son cerrar el tejido urbano y reordenar las intensidades de uso actuales y ajustarlas con el incremento de la superficie de suelo urbano, de forma que el incremento global de viviendas sea nulo.

El sector ya cuenta con una ordenación detallada que se definirá con precisión y se ejecutará con la redacción del proyecto de urbanización.

La ejecución del sector de suelo urbanizable conlleva los siguientes **deberes**:

- (1) la cesión obligatoria y gratuita y la ejecución de los viales que formen parte de la red de sistemas locales.
- (2) la cesión obligatoria de los viales o infraestructuras correspondientes a sistemas generales, si los hubiera.
- (3) la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas del suelo correspondiente al 5% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Condiciones de Ordenación y Edificación:

El ámbito califica 3 zonas diferenciadas correspondientes a Zona residencial, Zona de servicios, y zona dotacional pública, que se regulan en los artículos 72.Bis, 98.Bis, 98.Quater, respectivamente.

Previsión de aparcamiento: 1 plaza por cada 200 m² de edificación, de las que como mínimo el 50% deben situarse en la vía pública.

Plazas mínimas de aparcamiento: 125 (mínimo 63 en la vía pública, de acuerdo artículo 43 de la LUIB).

Asimismo, se deberá disponer de puntos de recarga de vehículo eléctrico, y reservar plazas de aparcamiento para vehículos libres de emisiones, de acuerdo con la normativa vigente.

Ordenación red viaria

Los nuevos viales tienen una anchura mínima prevista de 16m, a excepción de los tramos de vial de la calle Hispanitat y Francesc Aulet que, al ser continuidad de viales existente se permite el mantenimiento del ancho actual, de 15m y 12m respectivamente.

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

Medidas ambientales.

1. Minimizar la superficie pavimentada o impermeabilizada con el objetivo de conseguir la mínima artificialización posible.
2. La iluminación debe dirigir adecuadamente la emisión de luz hacia el suelo con el fin de minimizar la contaminación lumínica.
3. Los elementos construidos y el mobiliario urbano deben integrarse adecuadamente en el entorno, dando atención a los colores, los materiales y a sus valores estéticos y paisajísticos.
4. Se debe soterrar el cableado y resto de instalaciones técnicas.
5. Implementar paneles solares sobre las cubiertas de los equipamientos municipales para garantizar el autoabastecimiento energético.
6. Para la iluminación se deben utilizar luminarias de bajo consumo, preferiblemente de tecnología LED.
7. Se deben sembrar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.
8. Se promoverá el uso de energías alternativas a las nuevas viviendas.
9. Instalar sistemas de recogida de aguas pluviales para su adecuada reutilización, siempre que sea posible en viviendas unifamiliares o de tipología similar y especialmente en los equipamientos municipales.
10. Se deben implantar redes separativas para las aguas pluviales y las residuales, de acuerdo con el vigente PHIB. También se requiere la instalación de sistemas urbanos de drenaje sostenible. También se tendrán que tomar medidas para favorecer la infiltración de las aguas pluviales.
11. En los equipamientos municipales se deben instalar grifos o grifos electrónicos en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
12. Las nuevas edificaciones deberán tener un consumo energético casi nulo.

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 36.1.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 socioeconómicos 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 este, los trabajos de urbanización (incluyendo movimientos de tierra, pavimentación, aceras, red de desagüe, abastecimiento de agua, electricidad e iluminación) tienen un coste de:

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

Superficie de sistemas generales = 5.397,52 m²

Q ==> coeficiente de calidad para nivel estándar = 1

M ==> coeficiente moderador solo para viviendas

C ==> urbanizaciones = 0.25

Modulo del mes ==> julio 2018 = 464,34 €

PEM = (5397,52 x 1 x 0.25) x 464,34 = 626.571,11 €

GG+BI = 19% PEM = 119.048,51 €

PEM + BB + BI = 745.619,62 € (902.199,74 € con 21% de IVA 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 en los puntos que se designen para ello, 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 serian:

PEM + GG + BI + 25% = 745.619,62 x 1.25 = 932.024,52€ (1.127.749,67€ con 21% de IVA incluido)

Nota: Téngase en cuenta que este coste se calcula de acuerdo al módulo del mes de julio de 2018 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, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de 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 realizaran 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 ejecutado 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 del 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.”

Ver documento anejo.

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 nueva aprobación inicial de la presente modificación puntual, siempre y cuando los plazos asociados a la tramitación de esta lo permitan.

DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La modificación puntual para delimitar este suelo urbanizable directamente ordenado se inició en 2017, cuando se solicitó la exención de la tramitación ambiental, de acuerdo con el artículo 9.5 de la ley de evaluación ambiental de las Illes Balears vigente en ese momento (Ley 12/2016, de 17 de agosto). Esta exención fue denegada por informe de la CMAIB.

Posteriormente se redactó la documentación de la EP y de la evaluación ambiental estratégica simplificada. El Informe Ambiental Estratégico (IAE) formulado por la CMAIB concluye que la EP debe sujetarse a la tramitación ordinaria de la evaluación ambiental estratégica.

Así, actualmente se ha redactado la versión final de la documentación de la MP y el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) de tramitación ordinaria, incorporando todas las consideraciones y determinaciones del documento de alcance, así como dando respuesta a las alegaciones y en los informes recibidos de las administraciones afectadas durante la fase de consultas.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

No existen elementos catalogados o espacios protegidos en el ámbito de la presente MP nº01/2019.

No se catalogan ni protegen espacios o edificaciones en el ámbito de la presente MP nº01/2019.

RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con el artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley del suelo:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Esta modificación puntual altera la vigente ordenación en el ámbito siguiente:



El alcance de dicha alteración supone el paso de suelo rústico-área de transición de crecimiento a suelo urbanizable directamente ordenado, así como la recalificación de tres parcelas de suelo urbano de residencial intensiva media 3 a residencial intensiva media 3^a.

Así mismo, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, queda suspendida la tramitación de planes de desarrollos y el otorgamiento de licencias y comunicaciones previa por el plazo de dos años o hasta la aprobación provisional, sin perjuicio de que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten también las determinaciones del nuevo planeamiento.

TRATAMIENTO DE INFORMES

La MP para delimitar este suelo urbanizable directamente ordenado se inició en 2017, cuando se solicitó la exención de la tramitación ambiental, de acuerdo con el artículo 9.5 de la ley de evaluación ambiental de las Illes Balears vigente en ese momento (Ley 12/2016, de 17 de agosto). Esta exención fue denegada por informe de la CMAIB.

Posteriormente se redactó la documentación de la EP y de la evaluación ambiental estratégica simplificada. El Informe Ambiental Estratégico (IAE) formulado por la CMAIB concluye que la EP debe sujetarse a la tramitación ordinaria de la evaluación ambiental estratégica.

Derivados de la exposición pública y las consultas a las administraciones afectadas y personas interesadas, se han recibido los siguientes informes:

	Resolución
Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears	Sujeción a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
Dirección General de Recursos Hídricos	Favorable con condiciones.
Dirección General de Turismo	Consideraciones técnicas.
Dirección Insular de Urbanismo	Favorable.
Dirección Insular de Territorio y Paisaje	Favorable con condiciones.
Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica	Favorable.

1. Informe Ambiental Estratégico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (IAE)

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. Sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la “modificación puntual núm. 1/2019 del PGOU de Lluçmajor relativa a la clasificación de suelo urbanizable directamente ordenado y recalificación de parcelas de suelo urbano”, dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013.

Segundo. El promotor, en base al art. 31.2.a de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, elaborará el estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el documento de alcance del estudio ambiental estratégico realizado por el órgano ambiental y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.

En el estudio ambiental estratégico se identificarán, escribirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables y ambientalmente viables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del plan o programa.

El estudio ambiental estratégico contendrá como mínimo, la información contenida en el Anexo IV de la Ley 21/2013. Además, en el EAE se tendrán que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. De acuerdo con el punto 4 del artículo 75 del PHIB vigente, debe establecerse una red de saneamiento separativa de aguas residuales y pluviales o bien medidas alternativas que minimicen el impacto derivado de la existencia de las redes unitarias de saneamiento y pluviales de acuerdo con lo previsto en el capítulo III de gestión de la demanda. También se tendrán que tomar medidas para favorecer la infiltración de las aguas pluviales (art. 60.6 y 60.8 del PHIB 2019).

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

2. La futura construcción del centro de salud y otros posibles equipamientos dotacionales tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 61 del PHIB 2019 los edificios de uso público tendrán que instalar obligatoriamente grifos o grifones electrónicos en los que la apertura y cierre se realice mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua».

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

3. Las viviendas futuras tendrán que tener en cuenta lo establecido en el artículo 60.3 del PHIB 2019 o normativa que le sustituya «Siempre que sea viable, las nuevas edificaciones dispondrán de sistemas de recogida de lluvia, con el objetivo de almacenarlas para su posterior uso. Ésta medida será obligatoria en las nuevas viviendas unifamiliares y las edificaciones situadas en suelo rústicos.

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

4. Debe hacerse referencia a la integración paisajística, concretamente al cumplimiento de las normas de aplicación directa en materia paisajística que prevén la legislación territorial y urbanística (art. 10.5 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears).

Se ha evaluado el efecto sobre el paisaje (medio perceptual) en el apartado 6. Para garantizar una adecuada integración paisajística de la propuesta, se han incluido numerosas medidas preventivas y correctoras en el apartado 7.

5. Se debe realizar un estudio específico sobre la incidencia de la modificación puntual sobre el cambio climático. Es recomendable realizar una evaluación adecuada de la huella de carbono. Ésta evaluación ayudará a establecer las correspondientes medidas preventivas, correctoras y, en su caso, compensatorias para reducir la incidencia sobre el cambio climático.

Se analiza este punto en el Anexo II de la AAE. Perspectiva climàtica

6. Se deben analizar los accesos al futuro centro de salud y su afeción sobre la movilidad. Se han proponden medidas para una movilidad sostenible.

La movilidad se ha analizado en la memoria urbanística de la MP.

7. El alumbrado público deberá ser tal que se minimice el consumo eléctrico.

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

8. Las nuevas edificaciones que se deriven de la modificación tendrán que ser de consumo energético casi nulo.

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

9. Se debe evaluar la posibilidad de instalar placas fotovoltaicas en las cubiertas de las edificaciones.

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

10. Los aparcamientos de calle tendrán que disponer de puntos de recarga de vehículo eléctrico. Además, deberán reservarse plazas de aparcamiento para vehículos libres de emisiones.

El requerimiento de puntos de recarga de vehículos eléctricos y de reserva de estacionamiento se incluye en la ficha del sector.

11. Se tendrán que tener en cuenta las consideraciones establecidas en los informes de la Dirección Insular de Urbanismo, del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera y del Servicio de Estudios y Planificación.

Se han considerado

Tercero. Esta Resolución actúa como documento de alcance del estudio ambiental estratégico tal y como prevé el arte. 31.2.a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Respecto a la tramitación debe recordarse que, para dar cumplimiento al artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Ayuntamiento debe someter a información pública la versión inicial de la Modificación Puntual, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico (EAE), que se tendrá en cuenta para la elaboración de la Modificación Puntual.

Simultáneamente, el Ayuntamiento enviará la versión inicial de la Modificación Puntual y el EAE a las Administraciones públicas que se consideren afectadas. Al menos se consultará a las administraciones siguientes:

- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación.
- Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos, Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.
- Consejo de Mallorca, Departamento de Movilidad e Infraestructuras, Dirección Insular de Movilidad.
- Consejo de Mallorca, Departamento de Movilidad e Infraestructuras, Dirección Insular de Infraestructuras.
- Consejo de Mallorca, Departamento de Territorio, Dirección Insular de Territorio y Paisaje.

- Consejo de Mallorca, Departamento de Territorio, Dirección Insular de Urbanismo.

Cuarto. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Quinto. El informe ambiental estratégico no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de lo que, si en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acta de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

2. Informe del Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos

Conclusiones

Por todo ello, y en relación a la disponibilidad de agua potable ya la protección del dominio público hidráulico subterráneo, informo favorablemente la modificación puntual número 1/2019 relativa a la clasificación de suelo urbanizable directamente ordenado y recalificación de parcelas en suelo urbano del PGOU de Lluçmajor, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. La futura construcción del centro de salud y otros posibles equipamientos dotacionales tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 61 del PHIB 2019 los *“edificios de uso público tendrán que instalar obligatoriamente grifos o grifos electrónicos en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua”*.

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

2. Las viviendas futuras tendrán que tener en cuenta lo establecido en el artículo 60.3 del PHIB 2019 o normativa que le sustituya *“Siempre que sea viable, las nuevas edificaciones dispondrán de sistemas de recogida de lluvia, con el objetivo de almacenarlas para su posterior uso. Esta medida será obligatoria en las nuevas viviendas unifamiliares y las edificaciones situadas en suelo rústico”*.

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

3. El proyecto de urbanización futuro deberá prever redes separativas de aguas pluviales y residuales o medidas que minimicen el impacto derivado de las redes unitarias de saneamiento y pluviales (artículo 75.4 del PHIB 2019). También se tendrán que tomar

medidas para favorecer la infiltración de las aguas pluviales (artículo 60.6 y 60.8 del PHIB 2019).

Se ha incluido este punto como medida (apartado 7) y se ha trasladado a la ficha del sector.

3. Informe del Servicio técnico de la Dirección General de Turismo

Consideraciones técnicas

1. La propuesta presentada no hace ninguna referencia a la normativa sectorial turística.
2. Se ha consultado el artículo 68 del Plan General Municipal de Ordenación de Lluçmajor, el que hace referencia a la ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA MEDIA -3-, en el apartado *Condiciones de uso*, se indica, *Usos permitidos: 1º Vivienda en todas sus categorías. 2º Se admiten los usos comercial, hotelero; sanitario; recreativo; religioso, cultural; oficina, deportivo, garaje público. 3º El uso industrial se admite en Categoría A, Situaciones 1 y 2 y Categoría B, Situación 1.*

3. Por tanto, al ser el uso hotelero admitido en esta zona hay que tener presente:

Según el artículo 5.4 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, los PIAT y, en su caso, los PTI deben fijar la ratio turística de acuerdo con las características especiales de las islas y de los municipios. Los municipios que no se hayan adoptado en los planes directores sectoriales de ordenación turística o, en su caso, en los planes territoriales insulares, deben respetar una ratio mínima de 60m² de parcela por plaza hasta que se adapten, y será exigible a los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y en las ampliaciones del número de plazas de alojamiento de los ya existentes, salvo en operaciones de reconversión.

Según la regulación contenida en el artículo 5.5 de la Ley 8/2012, la posibilidad de implantación de hoteles de ciudad no implica por sí misma ninguna limitación en el número de plazas turísticas que se podrán establecer en la zona delimitada como apta a tal fin, debido a que estos establecimientos se encuentran exonerados del cumplimiento de ratio turístico (relación entre superficie de solar y número de plazas turísticas). Por tanto, dado lo anterior, indicar si se trata de zona apta o no para la implantación de hoteles de ciudad.

Respecto a la incidencia de la propuesta sobre la capacidad de población, la modificación indica que no hay aumento del número de viviendas edificables pero no se hace mención a posibles desviaciones entre la población teórica de residentes prevista por el planeamiento vigente (plazas residenciales) y la población turística teórica (plazas turísticas).

4. El Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) de la isla de Mallorca, se aprueba inicialmente por el Pleno del Consejo de Mallorca día 27 de julio 2018 (BOIB 93, 28 de julio 2018) junto con el acuerdo de aprobación del régimen de suspensión de licencias y autorizaciones vinculado a la aprobación inicial del PIAT (Texto consolidado BOIB 116, 20 de septiembre 2018, rectificación de error material BOIB 24, 23 de febrero de 2019), el cual indica que la administración municipal correspondiente debe de solicitar en el Servicio de Ordenación del Territorio del Consejo Insular de Mallorca informe preceptivo y vinculante, dado que la modificación propuesta puede afectar al uso turístico del suelo.

De acuerdo con el arte. 12.3 del PIAT el ámbito de la propuesta de la modificación puntual se encuentra en *Zona residencial tipo 1 (ZR1)*.

El artículo 16.4 del PIAT establece el índice de intensidad de alojamiento turístico, que en el caso de zonas residenciales y en concreto zonas residenciales intensivas se establece 1 plaza turística cada 30m² de superficie construida, a aplicar en el caso de posibilitar la implantación de hoteles de ciudad.

Conclusiones

En base a lo que se expone anteriormente, se considera que la modificación puntual y propuesta afectaría a usos turísticos de alojamiento y por tanto deberían valorarse / posibles desviaciones significativas entre la población teórica de residentes prevista por el planeamiento vigente (plazas residenciales) y hace población turística teórica (plazas turísticas); así como solicitar al Servicio de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Mallorca informe preceptivo y vinculante dado que la modificación puede afectar al uso turístico del suelo, e indicar si se trata de zona apta o no para la implantación de hoteles de ciudad, así como tener presente las observaciones contenidas en el apartado de Consideraciones técnicas antes expuestas.

Finalmente, no está permitido el uso turístico, ya que, con la eliminación del uso residencial, se homogeneizan los usos permitidos de acuerdo con los de la parcela colindante de uso servicios. Únicamente se mantienen las condiciones de ordenación propias de la zona residencial 3 con el objetivo de mantener sus condiciones tipológicas que definen el frente de calle, entre otras, pero no los usos.

4. Informe técnico de la Direcció Insular d'Urbanisme

Por todo ello entendemos que desde el Departamento de Territorio del Consell Insular de Mallorca no se han señalado deficiencias a reparar que imposibiliten la continuidad del expediente. Aun así, dada la condición urbanística del expediente, así como la importancia de la necesidad del equipamiento en cuestión, nos ponemos a disposición del Ayuntamiento por ayudar en nuestras posibilidades a dar continuidad al expediente iniciado.

5. Informe del Servicio técnico de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje

Conclusiones – Propuesta

Dadas las consideraciones formuladas en el apartado anterior, desde el punto de vista de la ordenación de territorio y paisaje, se informa favorablemente la propuesta siempre y cuando se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

1) Es necesario incorporar a la documentación de la propuesta la justificación de cumplimiento del Plan de Intervención en ámbitos turísticos PIAT (BOIB 93, de 28 de julio de 2018). Referente al PIAT:

- Es necesario especificar si el ámbito objeto de este informe será apto o no para la implantación de hoteles de ciudad.
- En caso de desarrollo de establecimientos turísticos, se estará a lo expresado en el apartado II de este informe.

2) Es necesario incorporar a la documentación de la propuesta la justificación de cumplimiento del Plan de Equipamientos Comerciales, PECMA (BOIB 63, de 9 de mayo de 2019).

Se ha incluido en la normativa la referencia al PECMA, en concreto en las calificaciones SS1 i SS2.

Este informe se emite en aplicación de las competencias en materia de ordenación territorial y sin perjuicio de las consideraciones que se puedan formular desde otras áreas de la administración en el alcance de las competencias que tengan atribuidas.

6. Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica

Por otro lado, una vez estudiada la documentación aportada, este Centro Directivo manifiesta que, por el término de Lluçmajor no discurre en la actualidad ninguna infraestructura gasista o petrolífera, competencia de la Administración General del Estado.

En todo caso se considera que dicha modificación puntual deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos y en su normativa de desarrollo.

Es necesario destacar que, la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas en el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley.

Finalmente, en relación a la Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos competencia de la Administración General del Estado, cabe destacar que resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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 01/2019, los terrenos (todos ellos continuos en extensión y de diversas titularidades) abarcan una superficie total de 25.272,79m². Estos 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 rustico, 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 rustico.

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 sujetos 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 aquellos 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, estos 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 danos 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 aun 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 cómo, 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 $(116.987.647/201.765.632) \cdot 100 = 57,98\%$ 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 cañones de arrendamiento rustico 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.

$$V = R/r$$

$$R = 183,85 \text{ €/ha}$$

$$R = r_1 = D.A.7^a \text{ RDL7/2015} = \text{promedio 2016, 2017, 2018} = 2,68\% = 0,0268$$

$$V = 186,85 / 0,0268 = 6.972,01 \text{ €/ha}$$

Dado que según los datos expuestos en la encuesta de previos de la tierra del año 2015 publicado por el MAPAMA, el cuadro 1.c.1, establece la cantidad de 18.491 €/ha de precio medio de venta en las Islas Baleares, 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 25.727,79 m², el valor final es de $18.491 \cdot 25.727,79 = 46.731,92 \text{ €}$

3.3. Factor de corrección por localización

$$V_f = V \cdot F_l$$

V_f = valor final del suelo, 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.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 del 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.

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

$$u1 = 1 + [P1 + (P2/3)] \cdot 1/1.000.000$$

$$P1 = \text{población de Lluçmajor} = 32.057 \text{ (INE, 2016)}$$

$$P2 = 1.107.220 \text{ (45 municipios, INE, 2036)}$$

$$u1 = 1,4041$$

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

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

$$u2 = 1,45$$

$$u3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p+t)$$

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:

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

$$FI = 1,4041 \cdot 1,45 \cdot 1,5182 = 3,0909$$

$$Vf = V \cdot FI$$

$$Vf = 46.731,92 \cdot 3,0909 = 144.443,69 \text{ €}$$

Se comprueba así mismo el valor de acuerdo a la Instrucción 1/2017, 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 € > 37.376,26 €, se toma como valor final **144.443,69 €**.

Descripción	
Bien inmueble rústico	

Superficies			
Municipio o Zona	Lluçmajor	Ejercicio de devengo	2017
		Superficie Hectareas	2,527279
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	
 Calcular	37.376,26 €

Valoración de acuerdo a Instrucción 1/2017, 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/v2 de la MP no 01/2019 se expone la calificación final de los terrenos objeto del SUDO, así como sus respectivas superficies. De forma resumida son:



Extracto plano 03/v2 de la MP nº01/2019

Sistemas generales (SG) / Viales:	5.397,51 m ²
Suelo dotacional municipal (50%SUDP - SG):	7.238,87 m ²
Suelo urbano 3 ^a :	6.230,25 m ²
Suelo servicios 1:	6.406,15 m 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:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

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

V_v = 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.

Sera 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 descontaran 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 fijara 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 considerara 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: $0\text{€/m}^2 \cdot 5.397,52 \text{ m}^2 \rightarrow 0\text{€}$
- Suelo dotacional municipal (50%SUDP - SG): $0\text{€/m}^2 \cdot 7.238,87 \text{ m}^2 \rightarrow 0\text{€}$
- Suelo urbano residencial: $255,59\text{€/m}^2 \cdot 6.230,25 \text{ m}^2 \rightarrow 1.592.389,60\text{€}$
- Suelo comercial - asistencial: $90,26\text{€/m}^2 \cdot 6.406,15 \text{ m}^2 \rightarrow 578.219,10\text{€}$

La suma total asciende a **2.170.608,70€**.

	SG / Viales	Suelo dotacional municipal	Suelo urbano 3a	Suelo servicios 1
Superficie (m ²)	5.397,52	7.238,87	6.230,25	6.406,15
Ei (m ² /m ²)	0	1	1,8	1
VRS (€/m ²)			194,2554295	187,2231808
Vv			1.930,446171	1.182,763885
K			1,4	1,4
Vc			1.184,634693	643,3224513
Vs (€/m ²)			349,6597731	187,2231808
Vs Total (€)			2.178.467,801	1.199.379,78
G			449.781,5647	462.480,3453
TLR*			0,223	0,223
PR Anexo IV			0,08	0,12
Vso (€)			1.592.402,422	578.268,6763
Vso (C/m ²)			255,5920585	90,26773901

*Resolución de 1 de marzo de 2019, de Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Vs Total MP: 3.377.847,581 €

G Total MP: 912.261,91 €

Vso Total MP: 2.170.671,099 €

Estudio de mercado. Muestras urbano residencial

	Lluçmajor pueblo	Ronda ponent	Calle ciutat /ceranías	Lluçmajor pueblo	Lluçmajor pueblo	Lluçmajor pueblo
Uso	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Edificación m ²	95	110	91	80	76	85
Valor venta (€)	183.000	200.000	180.000	154.000	178.000	185.000
Valor venta (€/m ²)	1.926,31	1.818,18	1.978,02	1.925,00	2.342,10	2.176,47
Homogeneización						
Particular / Inmobiliaria	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95

Situación	1	1	1	1	1	1
Uso	1	1	1	1	1	1
Superfície	1	0,95	1	1	0,95	1
Tipología	1	1	1	1	1	1
Calidad	1	1	1	1	1	1
Antigüedad	1	1	1	1	1	1
Conservación	1	1	1	1	1	1
Valor homogeneizado (€/m ²)	1.830,00	1.640,90	1.879,12	1828,75	2.336,25	2.067,65

Valor homogeneizado medio: **1.930,45 €**

Vc suelo urbano residencial	
Q (estándar)	1
M (<2.000 m ²)	1
C (entre medianeras)	1,8
Módulo mes (marzo 2019)	469,59
PEM (€/m ²)	845,262
Beneficio industrial (13% PEM)	109,88406
Gastos generales (6% PEM)	50,71572
PEC (€/m ²)	1.005,8678
Honorarios profesionales (10% PEM)	84,5262
Notaría y registro (5%PEC)	50,293089
Licencia (4,85% PEM)	40,995207
Otras tasas (ocupación, residuos,...) (0,20% PEM)	1,690524
Otros gastos (0,15% PEM)	1,267883
Total Vc	1.184,634693

Estudio de mercado. Muestras comercial/asistencial

	Ronda Ponent	Ronda Ponent	Polígono Son Noguera	Polígono Son Noguera	Avinguda Carles V
Uso	Local	Local	Nau	Nau	Local
Edificación m ²	164	81	270	297	118
Valor venta (€)	202.600	88.801	295.000	320.000	85.000
Valor venta (€/m ²)	1.235,36	1.093,83	1.092,59	1.077,44	720,33
Homogeneizado					

Particular / Inmobiliaria	1	1	0,95	0,95	1
Situación	1	1	1,15	1,15	1
Uso	1	1	1	1	1
Superficie	1	1,1	1	1	1
Tipología	0,98	0,98	1	1	1
Calidad	1	1	1	1	1
Antigüedad	1,05	1,05	1,05	1	1,05
Conservación	1	1	1	1,1	1
Valor homogeneizado (€/m ²)	1.271,19	1.238,11	1.253,34	1.294,81	756,35

Valor homogeneizado medio: **1.162,76 €**

Vc suelo urbano residencial	
Q (estándar)	1
M (<2.000 m ²)	0,85
C (entre medianeras)	1,15
Módulo mes (marzo 2019)	469,59
PEM (€/m ²)	459,024225
Beneficio industrial (13% PEM)	59,67314925
Gastos generales (6% PEM)	27,5414535
PEC (€/m ²)	546,2388278
Honorarios profesionales (10% PEM)	45,9024225
Notaría y registro (5%PEC)	27,31194139
Licencia (4,85% PEM)	22,26267491
Otras tasas (ocupación, residuos,...) (0,20% PEM)	0,91804845
Otros gastos (0,15% PEM)	0,688536338
Total Vc	643,3224513

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

DEFINICIÓN DE PARCELAS EXISTENTES

Suelo	Referencia catastral	Superficie suelo urbano	Edificado (s/catastro)	Viviendas/locales existentes
SU	0112504DD9701S0001WH	563	0	0
SU	0112503DD9701S	26	26	
SU	0112502DD9701S0001UH	501	475	1
SU	0112501DD9701D0001ZH	1.148	52	1
SUMA		2.238	553	2

ACTUAL

Calificación	Edificabilidad máxima	Viviendas/locales máximas	Incremento de edificabilidad posible	Incremento de viviendas/locales posibles
3	1.013,4	11,26	1.013,4	11,26
TRAF0				
3	901,8	10,02	426,8	9,02
3	2.066,4	22,96	2.014,4	21,96
SUMA	3.981,6	44,24	3.454,6	42,24

CAMBIO PLANEAMIENTO

Calificación	Edificabilidad máxima	Locales máximos	Viviendas máximas	Incremento de edificabilidad	Incremento de posibles viviendas
3a	1.013,4	11,26	0	0	-11,26
TRAF0					
3a	901,8	10,02	0	0	-10,02
3a	2.066,4	22,96	0	0	-22,96
	3.981,6	44,24	0	0	-44,24
SUDO SU3a	5.597,55		20,73166667	5.597,55	20
SUDO SU3a	5.616,9		20,80333333	5.646,9	20
SUDO SERVICIOS	6.406,15	1		6.406,15	1
SUDO DOTACIONAL	7.238,87	3		7.238,87	3
	24.859,47	4		24.859,47	44
				24.859,47	-0,24

Conclusión: la modificación puntual nº 01/2017 conlleva un aumento del techo edificable global de 24.859,47 m², sin aumento del número de viviendas edificables.

El documento de modificación de plan general 1/2019 fue redactado inicialmente por los SSTT del Ayuntamiento.

Este documento ha sido adaptado por el equipo de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient**, para acompañar el Estudio Ambiental Estratégico para la obtención de la Declaración Ambiental Estratégica.

Palma, 27 de abril de 2023

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

En representación del equipo redactor