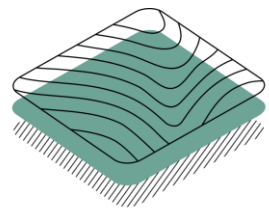


PGOU de Lluçmajor

**Modificació puntual núm. 01/2019
relativa a la classificació de sòl
urbanitzable directament ordenat i
requalificació de parcel·les en sòl urbà**

VERSIÓ FINAL DEL PLA

Abril 2023



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, arquitecta directora de l'equip

Margalida Mestre Morey, geògrafa

Francisca Balle Llabrés, ambientòloga

Alexandre Pilares García, geògraf



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Pere Dezcallar i Net, 13 3r 8a

07004 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament de Lluçmajor

Plaça Espanya, 12

07620 Lluçmajor

Tel. 971660050

www.llucmajor.org

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA	4
Antecedents	4
Àmbit i objecte de la modificació	4
Justificació de les modificacions	5
Compliment de l'article 70. Text refós de la Llei reguladora de les bases de règim local	13
Estudi de mobilitat generada	14
PLANS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ URBANÍSTICA	17
NORMES URBANÍSTIQUES	18
DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA	23
DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL	26
CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS	27
RESUM EXECUTIU	28
TRACTAMENT D'INFORMES	29
1. Informe Ambiental Estratègic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (IAE)	29
2. Informe del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics	32
3. Informe del Servei tècnic de la Direcció General de Turisme	32
4. Informe tècnic de la Direcció Insular d'Urbanisme	34
5. Informe del Servei tècnic d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge	34
6. Direcció General de Política Energètica i Mines del Ministeri per a la Transició Ecològica	34
Annex I: Valoracions del sòl prèvia i posterior transformació urbanística.	36
AI.1 Valor actual dels terrenys objecte d'actuació urbanística	36
AI.2 Valor futur dels terrenys objecte d'actuació urbanística	41
Annex II: Quadre identificatiu i comparatiu d'estat actual i futur de finques afectades, superfícies, normativa urbanística i estat de consolidació.	48

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

Antecedents

El Pla General d'Ordenació Urbana de Lluçmajor (aprovació definitiva 30/11/1984, publicació al BOIB 05/01/1985), delimitava els terrenys objecte de la present modificació puntual com a SUP (sòl urbanitzable programat) sector I/D.

Posteriorment, les Directrius d'Ordenació Territorial (Llei 6/1999, de 3 d'abril) al punt 3 de la seva disposició addicional dotzena, van desclassificar aquests terrenys com a sòl urbanitzable programat i van passar a tenir la consideració de sòl rústic.

Actualment el Pla Territorial Insular de Mallorca (aprobat pel Ple de 13/12/2004, publicació al BOIB de 31/12/2004) els inclou dins del que s'anomena "àrea de transició de creixement (ATC)", sent aquesta una categoria de sòl rústic comú, definida a la norma 14 del PTIM com a "susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà".

Àmbit i objecte de la modificació

L'àmbit de la present modificació puntual comprèn una petita part de sòl urbà delimitat per la Ronda Ponent i els carrers Fleming i Guillem Terrassa, així com una zona d'àrea de transició de creixement limítrof amb la Ronda Ponent i el carrer Francesc Aulet, d'acord als plànols adjunts.

L'objectiu principal de la present modificació puntual és:

- Obtenir prou sòl públic dotacional per solucionar les necessitats de creixement municipal a mitjà termini, les quals es solucionaven en els darrers anys mitjançant declaracions d'interès general.

Els objectius secundaris de la present modificació puntual són:

- Tancar el teixit urbà de Lluçmajor a la zona objecte de modificació, afectat per unes mitges illetes urbanes-rústiques i carrers tallats i sense sortida.
- Reordenar les intensitats d'ús actuals i ajustar-les amb l'increment de superfície de sòl urbà de la present modificació, de manera que l'increment global d'habitatges sigui nul, aconseguint així mateix un ajustament dels usos a la realitat existent, creant una uniformitat a la totalitat de les illetes. D'aquesta manera, el mínim creixement de sòl urbà residencial suposarà únicament un augment de la superfície classificada i de sostre edificable, però no de les intensitats existents actualment, establint una coherència urbanística i una integració més gran de l'edificació en el paisatge urbà.

Justificació de les modificacions

i. General

L'elecció de la figura de "sòl urbanitzable directament ordenat" ve motivada per la necessitat de sòl públic dotacional i els objectius del pla general establerts a l'article 64 del Reglament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del terra:

Article 64. Objectius de l'ordenació del pla general.

1. Al sòl urbà, els plans generals tenen per objecte específic establir una ordenació completa del sòl mitjançant la regulació detallada de l'ús i les característiques dels terrenys i de l'edificació, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que es inclouen i la definició dels àmbits subjectes a actuacions urbanístiques, dels quals han de determinar-ne les característiques i les previsions d'execució.

2. Al sòl urbanitzable, els plans generals tenen per objecte específic:

2.1 Establir les bases de la futura ordenació, llevat que s'ordeni directament pel mateix pla, mitjançant la definició dels usos globals i el nivell d'intensitat, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen, i les previsions per formular-la i executar-la.

2.2 En els casos en què no sigui aconsellable diferir l'ordenació detallada del sòl al planejament de desenvolupament, definir-la amb el mateix grau de concreció que determina la LOUS i aquest Reglament per al sòl urbà.

Sense perjudici d'altres casos en què es consideri justificat a la memòria del pla general, aquesta categoria de sòl urbanitzable és d'aplicació preferent en àmbits de dimensió reduïda o que es destinin predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura. Als sòls urbanitzables directament ordenats, al pla general es podrà optar per:

a) Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

b) En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 de la LOUS i els concordants d'aquest Reglament. Aquestes cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

2.3 Determinar l'aprofitament de cada àmbit en funció de les intensitats i els usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els valors relatius.

3. Al sòl rústic, els plans generals tenen per objecte específic preservar aquest sòl del procés de desenvolupament urbà establint, si escau, les corresponents mesures de protecció, i definir les activitats en l'autoritzable, en el marc definit per la legislació aplicable i als instruments d'ordenació territorial.

ii. Elecció del lloc

Els condicionants de partida per a l'obtenció de sòl públic dotacional són:

- Obtenció d'un solar d'una superfície considerable que permeti la ubicació d'equipament administratiu i que tingui una superfície i una forma versàtil per a possibles usos necessaris en el futur.

- Situat a la part interior de les rondes per tal que les persones que es desplacin a peu no es vegin obligades a sortir del nucli urbà del poble.
- Òptima comunicació per accés rodat.
- Òptima comunicació.

iii. De la conveniència i oportunitat:

L'anterior article 58.3 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, així com l'article 171.3 del seu Reglament, i actualment l'article 59.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, estableixen que "Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa en relació als interessos públics i privats concurrents."

En aquest cas, la classificació d'un sòl urbanitzable directament ordenat és convenient i oportú per la necessitat d'obtenció de sòl públic dotacional davant de la seva manca al nucli urbà de Lluçmajor, sent la forma més beneficiosa per a Administració i administrats a través de la figura del sòl urbanitzable directament ordenat segons l'article 64.2.2.b del Reglament de la LOUS.

D'altra banda, el canvi de qualificació dels terrenys urbans afectats és convenient i oportuna per garantir el nul creixement de les intensitats i edificabilitats existents amb el desenvolupament del sòl urbanitzable directament ordenat, el control dels recursos naturals disponibles i el paisatge que generen els terrenys adjacents a l'entrada del nucli urbà, així com la seva adaptació completa i homogènia als estàndards normatius actuals.

iv. Acreditació de l'interès públic

D'acord amb l'article 4.1 del RDL 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana, "l'exercici de la potestat d'ordenació territorial i urbanística haurà de ser motivat, amb expressió dels interessos generals a què serveix."

En aquest cas, l'interès general redunda en l'obtenció de sòl públic per a fins dotacionals al servei dels administrats.

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

No es modifica la redacció de cap article del PGOU. No obstant això, queden modificats tots aquells plànols en l'àmbit de l'actuació definida per la present MP núm. 01/2019.

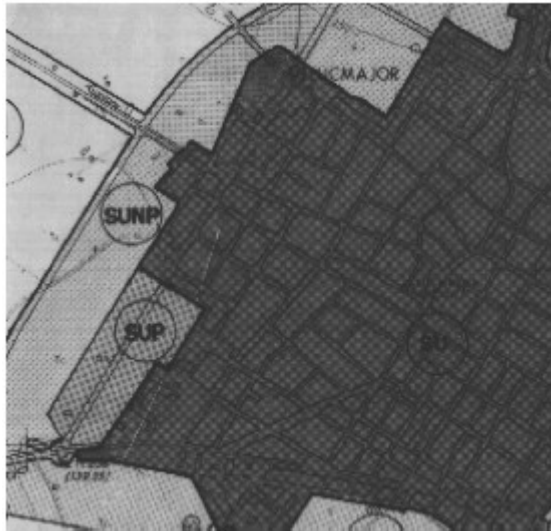
vi. Justificació del compliment de la normativa aplicable

Aquesta modificació puntual es planteja en total compliment de la normativa urbanística i sectorial d'aplicació i, en concret, es detallen els casos següents:

En matèria de Carreteres:

La Ronda Ponent es troba inclosa a la definició de travessia de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres a les Illes Balears. D'acord a l'article 4, "travessia és el tram de carretera que discorre per sòl urbà, urbanitzable programat o apte per a la urbanització".

En aquest context, (PGOU de Lluçmajor de 1985 i Llei de Carreteres de 1990), s'observa com la Ronda Ponent complia clarament la definició de travessia que estableix l'article 4 de la Llei de Carreteres.



Imatge 1. Extracte del full 6 del PGOU de Lluçmajor

Així mateix, el PTIM de Mallorca, als seus plànols d'ordenació, ja estableix un tancament gràfic de l'àrea de protecció territorial de carretera (APT-C) en la trobada amb la glorieta sud, excloent específicament els terrenys inclosos a l'AT-C de aquesta APT-C.



Imatge 2. Extracte visor PTM. Detall del tancament gràfic de l'APT-C

D'aquesta manera, la manca d'actualització de les definicions de l'article 4 de la Llei 5/1990 respecte a les noves figures de planejament (àrea de transició de creixement, sòl urbanitzable directament ordenat...) se soluciona mitjançant la definició gràfica i explícita del PTIM .

Així doncs, d'acord amb l'article 32 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres a les Illes Balears:

"1. A les travesses, els plans urbanístics establiran les zones de domini públic, reserva i protecció que coincidiran en una sola. Als sòls amb edificació consolidada en més d'un 25 per 100 en un o ambdós marges, coincidiran amb les alineacions existents, excepte en punts singulars."

D'altra banda, al punt 3 estableix que:

"3. La construcció, conservació i explotació de les obres i instal·lacions de les travessies serà competència municipal, exceptuant aquelles exigides per la funcionalitat de la carretera."

En matèria d'espai lliures:

- Article 173 del Reglament de la LOUS: a les modificacions amb increment de sostre edificable o de densitat d'ús en el cas de sòl urbanitzable directament ordenat s'han de preveure els estàndards que regula l'apartat 4 de l'article 79 d'aquest Reglament.

Atès que aquesta MP suposa un increment de sostre edificable, d'acord amb l'article 79.4 del Reglament de la LOUS:

4. Les superfícies dels terrenys amb destinació dotacional o d'aparcament que tinguin caràcter de sistema local, i que són independents de les corresponents a l'estructura general i orgànica, en els casos de sòl urbà subjecte a actuacions urbanístiques que comportin deure de cessió de sòl dotacional d'acord amb l'article 32 de la LOUS i l'article 49 d'aquest Reglament, i en el supòsit de sòl urbanitzable directament ordenat pel pla general a què fa referència l'apartat 2 de l'article 40 de la LOUS, s'han d'ajustar als mínims següents, podent ser incrementades pel pla general:

a) En els àmbits de sòl amb ús predominant residencial o turístic, haurà de reservar per a destinació a espais lliures públics una superfície de sòl de com a mínim el 10 % de la superfície de l'àmbit o sector i que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons sigui aplicable els índexs d'intensitat d'ús corresponents; i han de reservar igualment per a equipaments públics un mínim de 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística, segons correspongui.

b) En els àmbits de sòl d'ús industrial i terciari, haurà de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl que no resulti inferior al 10 % de la superfície de l'àmbit, i un 5 % per a equipaments públics.

En els dos casos anteriors, cal preveure la superfície destinada a aparcaments que garanteixi un mínim d'una plaça per cada 100 m² d'edificació, de les quals almenys un 50 % hauran de ser annexes a la zona viària. En cas d'increment d'edificabilitat, el còmput de places s'efectua d'acord amb aquest increment.

c) No obstant el que preveuen les lletres a) i b) anteriors, d'acord amb el número 2 de l'apartat 2 de l'article 40 de la LOUS, en el cas dels sòls urbanitzables directament ordenats, el pla general pot optar per les alternatives següents :

- Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

- En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb la inclusió, si escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 de la LOUS. En aquests casos, aquestes cessions de terrenys, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables no ordenats directament.

d) Així mateix, quant als àmbits de sòl urbà subjectes a actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 5 de l'article 32 de la LOUS i l'apartat 3 de l'article 49 d'aquest Reglament, les superfícies de cessió de terrenys destinats a dotacions públiques a què fa referència la lletra a) anterior es determinaran de forma proporcional al que resulti de l'increment d'edificabilitat o densitat, i podran ser substituïdes en les formes i condicions establertes a les disposicions expressades.

Per això, aquesta MP s'acull a l'alternativa segona que estableix l'article 79.4 del Reglament de la LOUS, destinant-se la meitat de la superfície bruta a usos dotacionals, addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 anteriors. LOUS (articles 29 i 30 de la LUIB).

Així mateix, quant al deure exposat a l'anterior article 33.2.b de la LOUS (30.2.b de la LUIB):

b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada que impliquin les diferents actuacions. De manera justificada, aquest percentatge es pot reduir pel planejament urbanístic fins al 5% quan siguin actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques."

Atès que l'àmbit es destina predominantment a dotacions públiques (sent l'objecte principal de la present MP) i donada la reduïda extensió superficial de la mateixa, queda justificada la reducció fins al 5% de l'edificabilitat mitjana ponderada del sòl lliure de càrregues d'urbanització, el qual s'adhereix a la parcel·la de titularitat municipal.

S'exposa la taula de compliment següent de les especificacions contingudes:

	Superfície	% total	% total	Titularitat final
SUD	25.272,79	100,00	10,00	
Sistemes generals	5.397,52	21,36	50,00	Pública
Sòl dotacional municipal	7.238,87	28,64		
Sòl urbà residencial	6.230,25	24,65	50,00	Pública
Sòl serveis	6.406,15	20,35		

*Donat que l'àmbit es destina predominantment a dotacions públiques, es proposa la reducció de la cessió del sòl lliure de càrregues al 5% de l'edificabilitat mitjana ponderada o, si escau, de les alternatives previstes a la Llei del sòl i al seu Reglament.

El sòl lliure de càrregues d'urbanització correspon al 5% de l'edificabilitat mitjana ponderada és:

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

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

Total = $560,72 + 320,31 = 881,03 \text{ m}^2$ d'edificabilitat a cedir.

Això correspondria, en superfície de sòl lliure de càrregues, a:

$881,03 \text{ m}^2$ edificable / $1,8 \text{ m}^2$ edificables / m^2 solar = $489,46 \text{ m}^2$ corresponent a sòl urbà residencial o bé,

$881,03 \text{ m}^2$ edificable / 1 m^2 edificables / m^2 solar = $881,03 \text{ m}^2$ corresponent a serveis o, si escau, les alternatives que reguli la legislació vigent.

Article 62.2 del Reglament de la LOUS:

2. El disseny de la nova xarxa viària que no estigui inclosa entre les modalitats previstes a la legislació de carreteres s'haurà d'ajustar a les condicions funcionals següents:

a) S'ha d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessius, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.

- Els vials es dissenyen de manera que s'adapta a la topografia natural del terreny i a les cotes dels carrers existents amb els quals ha de connectar.

b) Excepte casos excepcionals, que s'han de justificar expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no pot superar el 15 %. Els carrers de vianants hauran de disposar de trams esglaonats quan el pendent superi el 15 %. No s'admetran recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el pendent de les quals superi el 15 %.

- D'acord amb el plànol topogràfic municipal de referència i els plànols adjunts elaborats sobre aquesta base, el pendent dels vials de trànsit serà

menor, en tot cas, al 15%, complint-se les especificacions del present apartat.

c) Tots els vials han de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a això han de disposar d'una amplada mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, cal evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.

- Tots els vials disposen d'una amplada mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 m, d'acord als plànols adjunts.

d) En els nous desenvolupaments urbanístics, caldrà implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si escau, amb la xarxa de carril bici ja implantada a les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació confronti amb terrenys no urbanitzats.

- Atès que no existeix xarxa de carril bici al nucli urbà de Lluçmajor i l'àmbit de la present MP núm. 01/2019 pretén tancar el teixit urbà existent en una petita superfície d'àmbit d'actuació, no es preveu la implantació de carril bici a la mateixa.
- Això no obstant, es dissenya una "zona de reserva", grafiada als plànols adjunts, de cara a la futura implantació d'un carril bici a la Ronda Ponent.

e) Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'han de dissenyar en el planejament de manera que en garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.

- Les dimensions de voreres i vials proposats, la reserva d'espais per a minusvàlids i el mobiliari urbà a disposar garanteix el compliment efectiu de les disposicions vigent en matèria d'accessibilitat. En el projecte d'urbanització corresponent es grafiarà detalladament els itineraris i la reserva d'aparcament de minusvàlids necessaris.

f) Les àrees de vianants han d'estar separades del trànsit rodat i han de reunir les condicions necessàries de seguretat davant de la resta de mitjans de transport motoritzats.

- Article 62.3 del Reglament de la LOUS:

3. En sòl urbanitzable, els elements de la xarxa viària que no estiguin inclosos en les modalitats previstes a la legislació de carreteres, s'hauran d'ajustar a les dimensions següents:

a) L'amplada mínima dels vials de trànsit haurà de ser la que s'indica a la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

	Vial de sentit únic	Vial de doble sentit
Uso global residencial o turístic – intensitat de edificació:		
– Major de 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
– Entre 0,60 m ² /m ² y 0,30 m ² /m ²	12 metres	16 metres
– Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metres	12 metres
Uso global terciari	16 metres	20 metres
Uso global industrial	18 metres	24 metres

En àmbits o sectors d'ús dominant residencial s'admetrà que un 25% de la superfície viària total tingui dimensions mínimes inferiors en un 20% a les establertes en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor. Així mateix, en àmbits o sectors de sòl urbanitzable directament ordenat i de dimensió reduïda s'admetran excepcionalment amplades inferiors a les del quadre, sempre que quedi acreditada la seva suficiència i funcionalitat per atendre els usos i nivells d'intensitats que preveu el planejament i que es justifiqui per raons de manteniment de l'homogeneïtat amb les característiques dels vials de trànsit del sòl urbà confrontant.

- La taula següent mostra el compliment dels paràmetres establerts:

*Com que la taula no estableix una amplada de vial mínim per a equipaments públics, aquest s'equipara a "ús terciari".

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	Equipaments* y residencial	>0,6	Único	16	12	-25	8,546888201	Homogeneïtzació: Continuació vial existent y morfologia manzana	Reducció -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	Homogeneïtzació: Continuació vial existent y morfologia manzana	Reducció -20%: artículo 62.3.a		SI
Guillem Terrassa	2853,05	Dotacional, terciari y residencial	>0,6	Único	16	16	0		-			SI
SUMA	5397,52							19,07802102			25	SI

Article 62.3.a: Així mateix, en àmbits o sectors de sòl urbanitzable directament ordenat i de dimensió reduïda s'admetran excepcionalment amplades inferiors a les del quadre, sempre que quedi acreditada la seva suficiència i funcionalitat per atendre els usos i nivells d'intensitats que preveu el planejament i que es justifiqui per raons de manteniment de l'homogeneïtat amb les característiques dels vials de trànsit del sòl urbà confrontant.

b) A les zones de nou desenvolupament, les voreres han de disposar d'una amplada mínima de 2 metres i han d'incorporar arbrat d'alineació, amb la limitació de no condicionar l'amplada efectiva de pas i sempre que sigui compatible amb les xarxes de serveis. Les de més de 2 metres d'amplada hauran de disposar sempre d'arbrat d'alineació.

- S'estableixen voreres de 2m d'amplada i arbratge d'alineació, d'acord amb els plànols adjunts.

c) Les calçades destinades a la circulació de vehicles han de disposar d'una amplada mínima de 4,50 metres als vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres als vials amb doble sentit de circulació.

- Com que es tracta de vials de sentit únic, tots disposen de 4.50m d'amplada mínima, d'acord amb els plànols adjunts.

d) Les bandes específiques de carril bici han de disposar d'una amplada mínima de 2 metres.

- No es preveu la implantació de carril bici a l'àmbit de la present MP no 01/2019, si bé s'estableix una "zona de reserva" d'acord amb el que estableixen les pàgines anteriors, amb una amplada de 2m.

e) Les places d'aparcament hauran de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimiten gràficament les places d'aparcament, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per calcular

el nombre de places possibles a cada costat d'aparcament en cordó o en bateria. En tot cas, en la previsió de places d'aparcament, s'hauran de complir les determinacions sobre reserves obligatòries establertes a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, d'acord amb els requeriments i estàndards superficials que es fixin.

Així mateix, el pla general haurà d'establir les previsions adequades amb relació als aparcaments de caràcter privat.

- Als plànols de secció es detalla la línia o línies d'aparcament i la seva amplada. El projecte d'urbanització corresponent delimitarà la reserva d'aparcament de minusvàlids d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació.

vii. Relació i justificació de les modificacions de plànols

Queden modificats tots els plànols del PGOU vigent amb incidència al sector objecte d'aquesta modificació, en concret els fulls 14, 31, 32, 33, 34, 35.

Compliment de l'article 70. Text refós de la Llei reguladora de les bases de règim local

L'article 70.ter 3 de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, apartat 3 estableix que:

Quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'haurà de fer constar a l'expedient, la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti al registre o instrument utilitzat als efectes de notificacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria."

Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

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

Així com s'acredita amb la informació cadastral adjunta a l'expedient, el propietari de la parcel·la afectada per la modificació puntual, és el següent:

Referència cadastral	Localització	Propietaris
Canvi qualificació		
0112504DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112503DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient

0112502DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112501DD9701D	Annexat expedient	Annexat expedient
Sòl urbà directament ordenat		
0112528DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112505DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112506DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112511DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112510DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112509DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112508DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112507DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112527DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112529DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112530DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112531DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112536DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112537DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112546DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient
0112538DD9701S	Annexat expedient	Annexat expedient

Estudi de mobilitat generada

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi. L'article 171 del Reglament General de Mallorca també preveu la necessitat d'incorporar aquest estudi matisant, novament, que només per aquells casos en què la finalitat específica ho requereixi.

Un estudi de mobilitat, d'ara endavant EM, ha d'identificar, descriure i avaluar els probables efectes significatius sobre la mobilitat en conseqüència de la modificació puntual que es proposa, diferenciant entre mobilitat obligada (principalment per motius de treball i estudis) i no obligada (la resta de desplaçaments per motius personals).

En absència de legislació tècnica, tant a nivell de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com de l'Estat, s'han utilitzat les prescripcions tècniques del decret de la Generalitat de Catalunya 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de avaluació de la mobilitat generada alhora de preveure la mobilitat generada per a noves actuacions urbanes.

En aquest decret s'estableixen ràtios mínimes de viatgers per dia, com les que se citen a la taula següent.

	Generació de viatges diaris
Ús d'habitatge	El més gran dels dos següents: 7 viatges per habitatge o 3 viatges per habitant
Ús residencial	10 viatges per cada 100 m2 de sòl edificat
Ús comercial	50 viatges per cada 100 m2 de sòl edificat
Ús d'oficines	15 viatges per cada 100 m2 de sòl edificat
Ús industrial	5 viatges per cada 100 m2 de sòl edificat
Equipaments	20 viatges per cada 100 m2 de sòl edificat
Espais lliures	5 viatges per cada 100 m2 de sòl
Franja costanera	5 viatges per cada m de platja

Font: Elaboració pròpia a partir del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

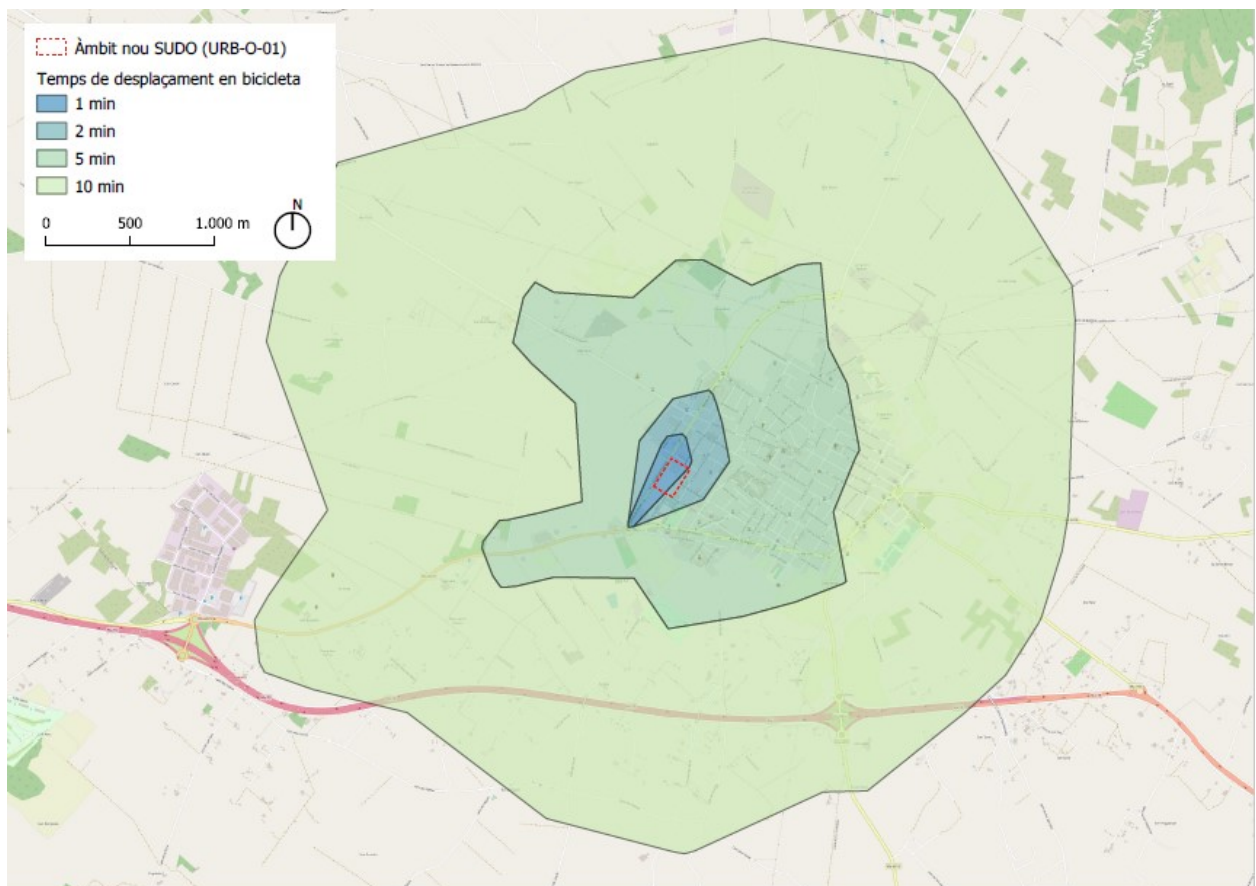
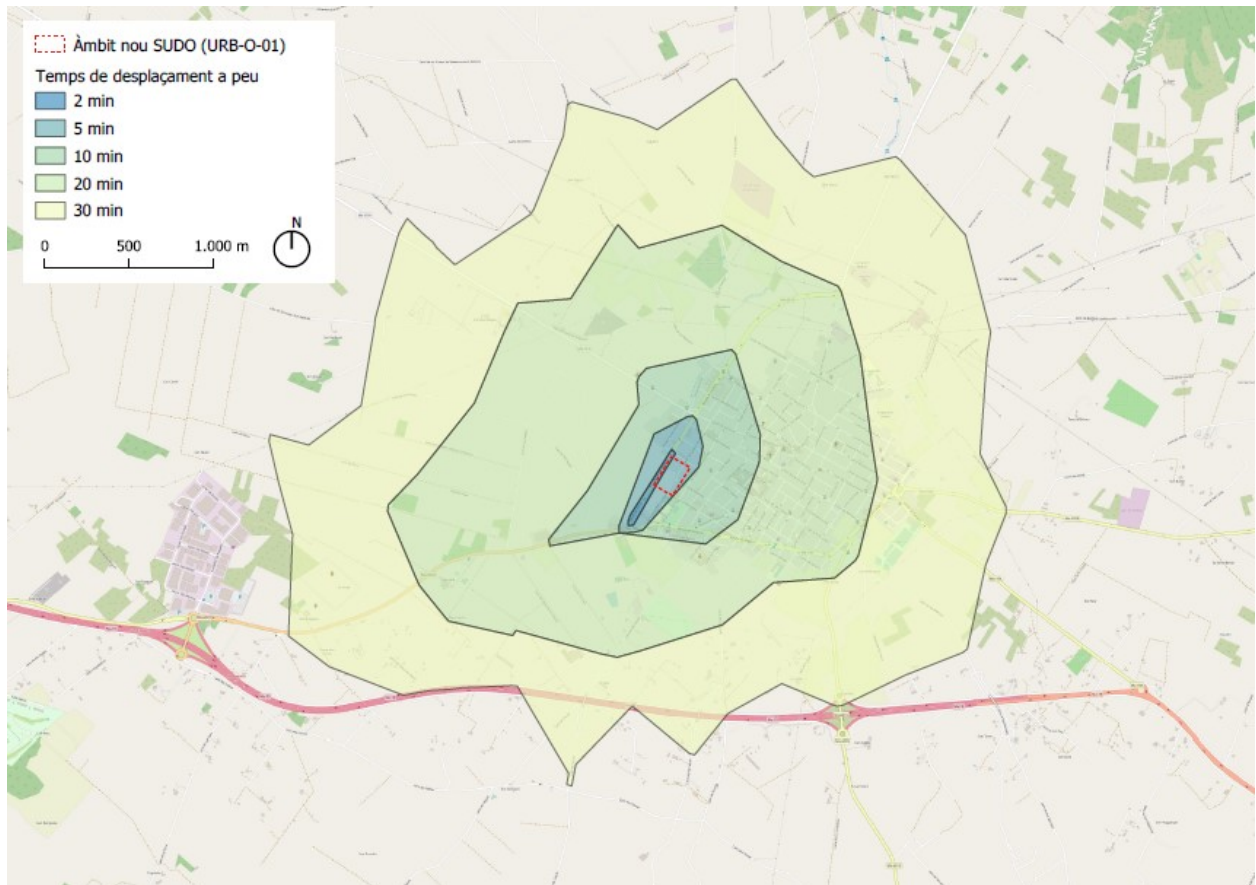
Es té en compte a efectes de mobilitat generada únicament l'ús d'equipaments, referent a les qualificacions SS1 i SS2. Això és així perquè l'ús residencial s'ha reordenat, traslladant-se la qualificació des d'un àmbit molt proper, amb la qual cosa aquesta mobilitat ja es considera existent o contemplada pel planejament vigent.

En base a aquest ús i tenint en compte un sòl edificable total de 15.765,67 m2, es generarien, segons la taula presentada 3.153 viatges diaris.

Tenint en compte la localització de l'àmbit dins del nucli de Lluçmajor, limítrof a la Ronda Ponent i amb connexió d'aquest amb el carrer Fleming, es pot descriure com un àmbit ben connectat i necessitat de crear problemes de trànsit rodat dins del nucli.

Seguidament s'exposa mitjançant un mapa d'isòcrones el temps de desplaçaments des de l'àmbit de la present modificació puntual, tant a peu com amb bicicleta, i es pot veure com els desplaçaments amb bicicleta són més òptims. Aquesta modificació puntual compta amb una zona de reserva amb vista a una futura implantació d'un carril bici a la Ronda de Ponent que de seguretat als usuaris i puguin tenir desplaçaments més còmodes.

Les distàncies a peu, a causa de la localització de l'àmbit a l'oest del nucli, impliquen que des de la vora est del nucli es trigui més de mitja hora per arribar a l'àmbit proposat.



PLANS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Plànol 01/v2: Situació sobre Pla General

Plànol 02/v2: Classificació i qualificació actual

Plànol 03/v2: Classificació i qualificació proposada. SUD

Plànol 04/v2: Qualificació proposada SU i estudi d'inadequació

Plànol 05/v2: Cotes

Plànol 06/v2: Detalls – secció vials

Plànol 07/v2: Previsió de xarxes i serveis municipals

Plànol 08 Plànol d'ordenació. Ordenació proposada.

PI-01. Plànol d'informació. Ordenació vigent.

Aquests plànols responen a les especificacions de l'article 75 del Reglament de la LOUS.

NORMES URBANÍSTIQUES

En aquest apartat es transcriuen de forma completa els articles de les Normes Urbanístiques del PGOU que han estat modificats o afegits per aquesta modificació.

S'ha modificat el CAPÍTOL II, del TÍTOL III, on s'han afegit 4 articles.

S'ha modificat el CAPÍTOL II, del TÍTOL IV, on s'ha afegit 1 article.

Article 72.Bis (Article afegit)

1. Les zones qualificades com a Residencial Intensiva Mitjana 3a, que es corresponen amb les incloses a l'URB-O-01, es regiran per les condicions d'ordenació de la Zona 3, regulades a l'article 68 de les NS, si bé la densitat d'habitatges per a aquestes serà de 1 cada 150m² de solar.
2. L'edificació, l'ocupació, l'alçada, etc. Es regirà per les especificacions del PGOU quant a la seva forma de còmput.

Article 98.Bis (Article afegit)

Definició: Correspon a la zona de serveis SS1, delimitada per l'URB-O-01.

Tipus d'ordenació: Aïllada

Edificabilitat: 1m²/m²

Ocupació: 60%

Alçada i nombre de plantes: S'estableix una alçada reguladora de 10 metres, corresponent a planta baixa i pis. Es permet una planta soterrani. (-1+PB+1).

Parcel·la mínima: 2.500m²

Reculades: S'estableix una reculada mínima, a vials i mitgeres, de 8m.

Condicions d'usos:

- Usos admesos: comercial, dotacional privat corresponent a sanitari, docent, assistencial i cultural.
- Usos prohibits: Residencial.
- Altres condicions d'usos:
 - o Índ. Màx. usos: 1/parcel·la
 - o S'admet un únic edifici per parcel·la, el qual haurà de tenir un ús principal i s'admetran totes aquelles parts i dependències integrants de l'edifici que corresponguin inequívocament al programa arquitectònic corresponent a l'ús principal, sense que en cap cas s'hi puguin establir diferents usos principals. edifici. No s'admeten edificis integrats per locals constructivament i funcionalment

independents que en distorsionin l'ús principal o donin lloc a comerços o serveis sanitaris de titularitat o funcionament independent.

Aclariments: l'edificació, l'ocupació, l'alçada, etc. Es regirà per les especificacions del PGOU quant a la seva forma de còmput.

Limitacions de l'ús comercial: superfície màxima de 1.500m², per a Nivell 4, segons Art.17 PECMA.

Article 98.Ter (Article afegit)

Definició: Correspon a la zona de serveis SS2.

Tipus d'ordenació: Alineada a vial.

Edificabilitat: 1,8 m²/m²

Condicions d'ordenació: Les condicions d'ordenació de l'edificació són les corresponents a la Zona Residencial Mitjana 3, regulada a l'article 68, a fi de mantenir les condicions tipològiques que defineixen el front de carrer, excepte en relació amb els usos, que seran els següents:

- Usos permesos: comercial, dotacional privat corresponent a sanitari, docent, assistencial i cultural.
- Usos prohibits: Residencial i habitatge en totes les formes.

Aclariments: l'edificació, l'ocupació, l'alçada, etc. Es regirà per les especificacions del PGOU quant a la seva forma de còmput.

Limitacions de l'ús comercial: superfície màxima de 1.500m², per a Nivell 4, segons Art.17 PECMA.

Article 98.Quater (Article afegit)

Definició :Correspon al sòl dotacional públic delimitat al sector URB-O-01

Tipus d'ordenació: Aïllada.

Edificabilitat:1 m²/m²

Ocupació:60%

Alçada i nombre de plantes: S'estableix una alçada reguladora de 10 metres, corresponent a planta baixa i pis. Es permet una planta soterrani. (-1+PB+1).

Parcel·la mínima:2.500m²

Reculades: S'estableix una reculada mínima, a vials i mitgeres, de 8m.

Condicions d'usos:

- Usos admesos: ús dotacional públic.
Propis de competències municipals i autonòmiques: sanitari, assistencial, oficines municipals... així mateix i d'acord amb l'article 58.1 de la Llei del Sòl, "l'ajuntament podrà modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat

pública un altre de diferent, dins aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert a l'apartat 2 de l'article 74 d'aquesta llei".

- Altres condicions d'usos:
 - o Índ. Màx. usos: 1/parcel·la
 - o S'admet un únic edifici per parcel·la, el qual haurà de tenir un ús principal i s'admetran totes aquelles parts i dependències integrants de l'edifici que corresponguin inequívocament al programa arquitectònic corresponent a l'ús principal, sense que en cap cas s'hi puguin establir diferents usos principals. edifici.
- Aclariments: l'edificació, l'ocupació, l'alçada, etc. Es regirà per les especificacions del PGOU quant a la seva forma de còmput.

Article 123. Bis(Article afegit)

Fitxa de l'àmbit

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

Codi actuació	URB-O-01	Plànol	PO-01
Desenvolupament	Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització	Sistema d'actuació	Cooperació
		Superfície total	25.272,79 m2

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		superfície màxima m2	%	Sostre edificable m2	%
	R. Intensiva mitjana -3a-	6.230,25	24,65%	11.214,45	45,11%
	S. Serveis 1	6.406,15	25,35%	6.406,15	25,77%
	SUBTOTAL	12.636,40	50,00%	17.620,60	70,88%

USOS NO LUCRATIUS		superfície mínima m2	%	Sostre edificable m2	%
	SG Vials	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 ÀMBIT	25.272,79	100,00%	24.859,47	100,00%

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,69	m2/m2
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	42	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	105	Habitants

ALÇADA MÀXIMA	2	Plantes
TERMINI D'EXECUCIÓ	8	Anys

Situació

Comprèn una petita part de sòl urbà delimitat per la Ronda de Ponent i els carrers de Fleming i Guillem Terrassa, així com una zona de l'àrea de transició de creixement limítrof amb la Ronda de Ponent i el carrer de Francesc Aulet, d'acord amb els plànols adjunts.

Objectius i criteris d'ordenació

L'objectiu principal del sector és aconseguir sòl públic dotacional per solucionar les necessitats de creixement municipal a mitjà termini.

Els objectius secundaris són tancar el teixit urbà i reordenar les intensitats d'ús actuals i ajustar-les amb l'increment de la superfície de sòl urbà, de manera que l'increment global d'habitatges sigui nul.

El sector ja compta amb una ordenació detallada que es definirà amb precisió i s'executarà amb la redacció del projecte d'urbanització.

L'execució del sector de sòl urbanitzable comporta els deures següents:

- (1) la cessió obligatòria i gratuïta i l'execució dels vials que formin part de la xarxa de sistemes locals.
- (2) la cessió obligatòria dels vials o infraestructures corresponents a sistemes generals, si n'hi hagués.
- (3) la cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues del sòl corresponent al 5% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions d'Ordenació i Edificació:

L'àmbit qualifica 3 zones diferenciades corresponents a Zona residencial, Zona de serveis, i zona dotacional pública, que es regulen als articles 72.Bis, 98.Bis, 98.Quater, respectivament.

Previsió d'aparcament: 1 plaça per cada 200 m² d'edificació, de les quals com a mínim el 50% s'han de situar a la via pública.

Places mínimes d'aparcament: 125 (mínim 63 a la via pública, d'acord article 43 de la LUIB).

Així mateix, s'han de disposar de punts de recàrrega de vehicle elèctric i reservar places d'aparcament per a vehicles lliures d'emissions, d'acord amb la normativa vigent.

Ordenació xarxa viària

Els nous vials tenen una amplada mínima prevista de 16m, a excepció dels trams de vial del carrer Hispanitat i Francesc Aulet que, com que és continuïtat de vials existent es permet el manteniment de l'amplada actual, de 15m i 12m respectivament.

Les dimensions de les voreres i els vials proposats, la reserva d'espais per a minusvàlids i el mobiliari urbà han de garantir l'efectiu compliment de les disposicions vigents en matèria d'accessibilitat. En el projecte d'urbanització corresponent es grafiarà detalladament els itineraris i la reserva d'aparcament de minusvàlids necessaris.

Mesures ambientals.

1. Minimitzar la superfície pavimentada o impermeabilitzada per tal d'aconseguir la mínima artificialització possible.
2. La il·luminació ha de dirigir adequadament l'emissió de llum cap a terra per tal de minimitzar la contaminació lumínica.
3. Els elements construïts i el mobiliari urbà s'han d'integrar adequadament a l'entorn, amb atenció als colors, els materials i als seus valors estètics i paisatgístics.
4. S'ha de soterrar el cablatge i la resta d'instal·lacions tècniques.
5. Implementar panells solars sobre les cobertes dels equipaments municipals per garantir l'autoproveïment energètic.
6. Per a la il·luminació cal utilitzar lluminàries de baix consum, preferiblement de tecnologia LED.
7. Cal sembrar espècies vegetals autòctones i amb baixos requeriments hídrics.
8. Es promourà l'ús d'energies alternatives als nous habitatges.
9. Instal·lar sistemes de recollida d'aigües pluvials per a la seva adequada reutilització, sempre que sigui possible en habitatges unifamiliars o de tipologia similar i especialment en els equipaments municipals.
10. S'han d'implantar xarxes separatives per a les aigües pluvials i les residuals, d'acord amb el PHIB vigent. També cal la instal·lació de sistemes urbans de drenatge sostenible. També s'hauran de prendre mesures per afavorir la infiltració de les aigües pluvials.
11. Als equipaments municipals s'han d'instal·lar aixetes o aixetes electròniques on l'obertura i el tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.
12. Les noves edificacions haurien de tenir un consum energètic gairebé nul.

DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, estableix que "4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en què es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació a les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius".

D'acord amb l'article 88 del Reglament de la LOUS:

Article 88. Contingut del informe de sostenibilitat econòmica del pla general.

1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'haurà d'adequar i haurà d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions a què es refereixen els articles 36.1.d) i 41 c) de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.

2. En particular i quant a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 de la LOUS quan les ordeni directament el pla general, l'informe de sostenibilitat econòmica ponderarà l'impacte de l'actuació a les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o per la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

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

4. Quan es delimiten àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord amb el que preveu la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar-lo establert a l'article 11 de la Llei estatal esmentada."

Per tant, cal justificar:

1. Cost econòmic de totes les actuacions previstes.

Aquest es calcula d'acord amb el mètode simplificat del càlcul del pressupost de referència en base als costos de la construcció tipus a les Illes Balears publicat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB). Segons aquest, els treballs d'urbanització (incloent-hi moviments de terra, pavimentació, voreres, xarxa de desguàs, proveïment d'aigua, electricitat i il·luminació) tenen un cost de:

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

Superfície de sistemes generals = 5.397,52 m²

Q ==> coeficient de qualitat per a nivell estàndard = 1

M ==> coeficient moderador només per a habitatges

C ==> urbanitzacions = 0.25

Mòdul del mes ==> juliol 2018 = 464,34 €

PEM = $(5397,52 \times 1 \times 0.25) \times 464,34 = 626.571,11 \text{ €}$

GG+BI = 19% PEM = 119.048,51 €

PEM + BB + BI = 745.619,62 € (902.199,74 € amb 21% d'IVA inclòs)

Tot i això, cal i prudent afegir un cost associat fora de l'àmbit d'actuació de la present modificació puntual en concepte de les obres necessàries per a la connexió de les noves xarxes a les existents en els punts que es designin, així com el referent al mobiliari urbà necessari. Aquest cost s'estima, per bibliografia i experiència, que pot augmentar els costos un 25%, de manera que els costos totals serien:

PEM + GG + BI + 25% = $745.619,62 \times 1.25 = 932.024,52\text{€}$ (1.127.749,67€ amb 21% d'IVA inclòs)

Nota: Tingueu en compte que aquest cost es calcula d'acord amb el mòdul del mes de juliol de 2018 per a qualitats estàndard, havent d'actualitzar-se al seu moment de licitació i podent variar en funció de les millores que s'introdueixin al projecte d'urbanització final, així com la possible baixa econòmica a la fase de licitació d'obres. Es tracta, en tot cas, d'un mètode simplificat del càlcul del pressupost de referència segons els costos de la construcció tipus a les Illes Balears, publicat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears.

2. Determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla.

Es tracta d'una iniciativa de caràcter públic que serà desenvolupada mitjançant el sistema de cooperació, per la qual cosa les inversions necessàries per a l'execució del pla es faran d'acord amb les determinacions de la modalitat de cooperació.

3. Previsió de finançament públic.

En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les mateixes, d'acord amb el que estableix l'article 207 del Reglament de la LOUS. A efectes de l'execució de les obres d'urbanització, serà aplicable la legislació en matèria de contractació de les administracions públiques.

4. Viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla.

La viabilitat econòmica de les actuacions parteix del valor actual dels terrenys, passant pel càlcul dels costos generats pel desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística i acabant pel valor del sòl una vegada executat aquesta actuació, tot això calculat d'acord mètodes oficials i reglats.

La valoració es fa d'acord amb:

RDL 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana. (Article 34.1.a)

"Article 34. Àmbit del règim de valoracions.

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb ells, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres precises per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, segons darrera modificació de juny de 2013. (Article 1)

"Article 1. Objecte.

Aquest Reglament té per objecte el desenvolupament de les valoracions del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny." Nota: avui dia RDL 7/2015

- Sentència del Tribunal Constitucional 141/2014, d'11 de setembre de 2014. (Decisió 2)

2n Declarar la inconstitucionalitat i, per tant, la nul·litat de l'incís «fins a un màxim del doble» de l'art. 22.1 a), paràgraf tercer, de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl i de l'art. 23.1 a), paràgraf tercer, del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny."

Veure document annex.

5. Ordre de prioritats i previsions temporals (Articles 36.1.d) i 41.c) de la LOUS i article 70 del Reglament).

Es preveu l'execució dels treballs associats a la present modificació puntual en un període de dos anys des de la nova aprovació inicial de la present modificació puntual, sempre que els terminis associats a la tramitació d'aquesta ho permetin.

DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

La modificació puntual per delimitar aquest sòl urbanitzable directament ordenat es va iniciar el 2017, quan es va sol·licitar l'exempció de la tramitació ambiental, d'acord amb l'article 9.5 de la llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears vigent en aquell moment (Llei 12/2016 , de 17 d'agost). Aquesta exempció va ser denegada pel que fa a la CMAIB.

Posteriorment, es va redactar la documentació de l'EP i de l'avaluació ambiental estratègica simplificada. L'Informe Ambiental Estratègic (IAE) formulat per la CMAIB conclou que l'EP s'ha de subjectar a la tramitació ordinària de l'avaluació ambiental estratègica.

Així, actualment s'ha redactat la versió final de la documentació de la MP i l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) de tramitació ordinària, incorporant totes les consideracions i determinacions del document d'abast, així com donant resposta a les al·legacions i als informes rebuts de les administracions afectades durant la fase de consultes.

CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

No hi ha elements catalogats o espais protegits en l'àmbit de la present MP núm.01/2019.

No es cataloguen ni protegeixen espais o edificacions a l'àmbit de la present MP núm.01/2019.

RESUM EXECUTIU

De conformitat amb l'article 25.3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl:

3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels aspectes següents:

a) Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast d'aquesta alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la suspensió esmentada.

Aquesta modificació puntual altera la ordenació vigent en l'àmbit següent:



L'abast d'aquesta alteració suposa el pas de sòl rústic-àrea de transició de creixement a sòl urbanitzable directament ordenat, així com la requalificació de tres parcel·les de sòl urbà de residencial intensiva mitjana 3 a residencial intensiva mitjana 3a.

Així mateix, de conformitat amb l'article 51 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, queda suspesa la tramitació de plans de desenvolupaments i l'atorgament de llicències i comunicacions prèvia pel termini de dos anys o fins a l'aprovació provisional, sens perjudici que es puguin concedir les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

TRACTAMENT D'INFORMES

La MP per delimitar aquest sòl urbanitzable directament ordenat es va iniciar el 2017, quan es va sol·licitar l'exempció de la tramitació ambiental, d'acord amb l'article 9.5 de la llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears vigent en aquell moment (Llei 12/2016, de 17 d'agost). Aquesta exempció va ser denegada pel que fa a la CMAIB.

Posteriorment, es va redactar la documentació de l'EP i de l'avaluació ambiental estratègica simplificada. L'Informe Ambiental Estratègic (IAE) formulat per la CMAIB conclou que l'EP s'ha de subjectar a la tramitació ordinària de l'avaluació ambiental estratègica.

Derivats de l'exposició pública i les consultes a les administracions afectades i persones interessades, s'han rebut els informes següents:

	Resolució
Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears	Subjecció a avaluació ambiental estratègica ordinària.
Direcció General de Recursos Hídrics	Favorable amb condicions.
Direcció General de Turisme	Consideracions tècniques.
Direcció Insular d'Urbanisme	Favorable.
Direcció Insular de Territori i Paisatge	Favorable amb condicions.
Direcció General de Política Energètica i Mines del Ministeri per a la Transició Ecològica	Favorable.

1. Informe Ambiental Estratègic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (IAE)

Conclusions de l'informe ambiental estratègic

Primer. Subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la “modificació puntual núm. 1/2019 del PGOU de Lluçmajor relativa a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat i requalificació de parcel·les de sòl urbà”, atès que es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21 /2013.

Segon. El promotor, sobre la base de l'art. 31.2.a de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, elaborarà l'estudi ambiental estratègic, tenint en compte el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic realitzat per l'òrgan ambiental i tenint en compte el resultat de les consultes realitzades.

A l'estudi ambiental estratègic s'identificaran, escriuran i avaluaran els possibles efectes significatius en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, així com unes alternatives raonables i ambientalment viables que tinguin en compte els objectius i l'àmbit d'aplicació del pla o programa .

L'estudi ambiental estratègic contindrà com a mínim, la informació continguda a l'Annex IV de la Llei 21/2013. A més, a l'EAE s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

1. D'acord amb el punt 4 de l'article 75 del PHIB vigent, cal establir una xarxa de sanejament separativa d'aigües residuals i pluvials o bé mesures alternatives que minimitzin l'impacte derivat de l'existència de les xarxes unitàries de sanejament i pluvials d'acord amb allò

previst al capítol III de gestió de la demanda. També s'hauran de prendre mesures per afavorir la infiltració de les aigües pluvials (art. 60.6 i 60.8 del PHIB 2019).

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

2. La futura construcció del centre de salut i altres possibles equipaments dotacionals hauran de complir amb el que estableix l'article 61 del PHIB 2019 els edificis d'ús públic hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o aixetes electròniques on l'obertura i el tancament es realitzi mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua».

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

3. Els habitatges futurs hauran de tenir en compte el que estableix l'article 60.3 del PHIB 2019 o normativa que el substitueixi «Sempre que sigui viable, les noves edificacions disposaran de sistemes de recollida de pluja, amb l'objectiu d'emmagatzemar-los per al seu ús posterior. Aquesta mesura serà obligatòria als nous habitatges unifamiliars i les edificacions situades a sòl rústics.

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

4. S'ha de fer referència a la integració paisatgística, concretament al compliment de les normes aplicables directament en matèria paisatgística que preveuen la legislació territorial i urbanística (art. 10.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears)).

[S'ha avaluat l'efecte sobre el paisatge \(mitjà perceptual\) a l'apartat 6. Per garantir una integració paisatgística adequada de la proposta, s'han inclòs nombroses mesures preventives i correctores a l'apartat 7.](#)

5. Cal fer un estudi específic sobre la incidència de la modificació puntual sobre el canvi climàtic. És recomanable fer una avaluació adequada de la petjada de carboni. Aquesta avaluació ajudarà a establir les corresponents mesures preventives, correctores i, si escau, compensatòries per reduir la incidència sobre el canvi climàtic.

[S'analitza aquest punt a l'Annex II de l'AAE. Perspectiva climàtica](#)

6. Cal analitzar els accessos al futur centre de salut i la seua afecció sobre la mobilitat. S'han de proposar mesures per a una mobilitat sostenible.

[La mobilitat s'ha analitzat a la memòria urbanística de la MP.](#)

7. L'enllumenat públic haurà de ser tan gran que es minimitzi el consum elèctric.

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

8. Les noves edificacions que es derivin de la modificació hauran de ser de consum energètic gairebé nul.

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

9. Cal avaluar la possibilitat d'instal·lar plaques fotovoltaïques a les cobertes de les edificacions.

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

10. Els aparcaments de carrer han de disposar de punts de recàrrega de vehicle elèctric. A més, cal reservar places d'aparcament per a vehicles lliures d'emissions.

[El requeriment de punts de recàrrega de vehicles elèctrics i de reserva d'estacionament s'inclou a la fitxa del sector.](#)

11. S'hauran de tenir en compte les consideracions establertes als informes de la Direcció Insular d'Urbanisme, del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera i del Servei d'Estudis i Planificació.

[S'han considerat](#)

Tercer. Aquesta Resolució actua com a document d'abast de l'estudi ambiental estratègic tal com preveu l'art. 31.2.a de la Llei 21/2013, del 9 de desembre d'Avaluació Ambiental.

Pel que fa a la tramitació, cal recordar que, per donar compliment a l'article 21 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, l'Ajuntament ha de sotmetre a informació pública la versió inicial de la Modificació Puntual, acompanyat de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), que es tindrà en compte per a l'elaboració de la modificació puntual.

Simultàniament, l'Ajuntament enviarà la versió inicial de la modificació puntual i l'EAE a les administracions públiques que es considerin afectades. Almenys es consultarà a les administracions següents:

- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Estudis i Planificació.
- Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius, Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera.
- Consell de Mallorca, Departament de Mobilitat i Infraestructures, Direcció Insular de Mobilitat.
- Consell de Mallorca, Departament de Mobilitat i Infraestructures, Direcció Insular d'infraestructures.
- Consell de Mallorca, Departament de Territori, Direcció Insular de Territori i Paisatge.
- Consell de Mallorca, Departament de Territori, Direcció Insular d'urbanisme.

Quart. Es publicarà aquest informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació Ambiental.

L'informe ambiental estratègic perdrà la vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat al BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 31.4 de la Llei 21/2013.

Cinquè. L'informe ambiental estratègic no serà objecte de cap recurs, sens perjudici del que, si escau, sigui procedent en via administrativa o judicial davant l'acta d'aprovació del pla o programa, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

2. Informe del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics

Conclusions

Per tot això, i en relació a la disponibilitat d'aigua potable i a la protecció del domini públic hidràulic subterrani, informo favorablement la modificació puntual número 1/2019 relativa a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat i requalificació de parcel·les en sòl urbà del PGOU de Lluçmajor, sempre que es compleixin les condicions següents:

1. La futura construcció del centre de salut i altres possibles equipaments dotacionals hauran de complir amb el que estableix l'article 61 del PHIB 2019 els "edificis d'ús públic hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o aixetes electròniques on l'obertura i el tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'Aigua".

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

2. Els habitatges futurs hauran de tenir en compte el que estableix l'article 60.3 del PHIB 2019 o normativa que el substitueixi "Sempre que sigui viable, les noves edificacions disposaran de sistemes de recollida de pluja, amb l'objectiu d'emmagatzemar-los per al seu ús posterior. Aquesta mesura serà obligatòria als nous habitatges unifamiliars i les edificacions situades en sòl rústic".

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

3. El projecte d'urbanització futur haurà de preveure xarxes separatives d'aigües pluvials i residuals o mesures que minimitzin l'impacte derivat de les xarxes unitàries de sanejament i pluvials (article 75.4 del PHIB 2019). També s'hauran de prendre mesures per afavorir la infiltració de les aigües pluvials (article 60.6 i 60.8 del PHIB 2019).

[Aquest punt s'ha inclòs com a mesura \(apartat 7\) i s'ha traslladat a la fitxa del sector.](#)

3. Informe del Servei tècnic de la Direcció General de Turisme

Consideracions tècniques

1. La proposta presentada no fa cap referència a la normativa sectorial turística.
2. S'ha consultat l'article 68 del Pla General Municipal d'Ordenació de Lluçmajor, el que fa referència a la ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA MITJANA -3-, a l'apartat Condicions d'ús, s'indica, Usos permesos: 1r Habitatge a totes les seves categories. 2º S'admeten els usos comercial, hotel·ler; sanitari; recreatiu; religiós, cultural; oficina, esportiu, garatge públic. 3º L'ús industrial s'admet a Categoria A, Situacions 1 i 2 i Categoria B, Situació 1.
3. Per tant, en ser l'ús hotel·ler admès en aquesta zona cal tenir present:

Segons l'article 5.4 de la Llei 8/2012, del 19 de juliol, els PIAT i, si escau, els PTI han de fixar la ràtio turística d'acord amb les característiques especials de les illes i dels municipis. Els

municipis que no s'hagin adoptat als plans directors sectorials d'ordenació turística o, si escau, als plans territorials insulars, han de respectar una ràtio mínima de 60m² de parcel·la per plaça fins que s'adaptin, i serà exigible als nous establiments d'allotjament turístic i en les ampliacions del nombre de places d'allotjament dels ja existents, excepte en operacions de reconversió.

Segons la regulació continguda a l'article 5.5 de la Llei 8/2012, la possibilitat d'implantació d'hotels de ciutat no implica per si mateixa cap limitació en el nombre de places turístiques que es podran establir a la zona delimitada com a apta amb aquesta finalitat, pel fet que aquests establiments es troben exonerats del compliment de ràtio turístic (relació entre superfície de solar i nombre de places turístiques). Per tant, atès això, cal indicar si es tracta de zona apta o no per a la implantació d'hotels de ciutat.

Pel que fa a la incidència de la proposta sobre la capacitat de població, la modificació indica que no hi ha augment del nombre d'habitatges edificables però no es fa esment a possibles desviacions entre la població teòrica de residents prevista pel planejament vigent (places residencials) i la població turística teòrica (places turístiques).

4. El Pla d'intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) de l'illa de Mallorca, s'aprova inicialment pel Ple del Consell de Mallorca dia 27 de juliol 2018 (BOIB 93, 28 de juliol 2018) juntament amb l'acord d'aprovació del règim de suspensió de llicències i autoritzacions vinculat a l'aprovació inicial del PIAT (Text consolidat BOIB 116, 20 de setembre 2018, rectificació d'error material BOIB 24, 23 de febrer de 2019), el qual indica que l'administració municipal corresponent ha de sol·licitar a el Servei d'ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca informe preceptiu i vinculant, atès que la modificació proposada pot afectar l'ús turístic del sòl.

D'acord amb l'art. 12.3 del PIAT l'àmbit de la proposta de la modificació puntual es troba a Zona residencial tipus 1 (ZR1).

L'article 16.4 del PIAT estableix l'índex d'intensitat d'allotjament turístic, que en el cas de zones residencials i en concret zones residencials intensives s'estableix 1 plaça turística cada 30m² de superfície construïda, a aplicar en el cas de possibilitar la implantació d'hotels ciutat.

Conclusions

En base a allò que s'exposa anteriorment, es considera que la modificació puntual i proposta afectaria usos turístics d'allotjament i per tant haurien de valorar-se / possibles desviacions significatives entre la població teòrica de residents prevista pel planejament vigent (places residencials) i fa població turística teòrica (places turístiques); així com sol·licitar al Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca informe preceptiu i vinculant atès que la modificació pot afectar l'ús turístic del sòl, i indicar si es tracta de zona apta o no per a la implantació d'hotels de ciutat, així com tenir present les observacions contingudes a l'apartat de Consideracions tècniques abans exposades.

Finalment, no es permet l'ús turístic, ja que, amb l'eliminació de l'ús residencial, s'homogeneïtzen els usos permesos d'acord amb els de la parcel·la confrontant d'ús serveis. Únicament es mantenen les condicions d'ordenació pròpies de la zona residencial 3 amb l'objectiu de mantenir les condicions tipològiques que defineixen el front de carrer, entre d'altres, però no els usos.

4. Informe tècnic de la Direcció Insular d'Urbanisme

Per tot això entenem que des del Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca no s'han assenyalat deficiències a reparar que impossibilitin la continuïtat de l'expedient. Tot i així, atesa la condició urbanística de l'expedient, així com la importància de la necessitat de l'equipament en qüestió, ens posem a disposició de l'Ajuntament per ajudar en les nostres possibilitats a donar continuïtat a l'expedient iniciat.

5. Informe del Servei tècnic d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge

Conclusions – Proposta

Donades les consideracions formulades a l'apartat anterior, des del punt de vista de l'ordenació de territori i paisatge, s'informa favorablement la proposta sempre que es tinguin en compte les condicions següents:

1) Cal incorporar a la documentació de la proposta la justificació de compliment del Pla d'Intervenció en àmbits turístics PIAT (BOIB 93, de 28 de juliol de 2018). Referent al PIAT:

- Cal especificar si l'àmbit objecte d'aquest informe serà apte o no per a la implantació d'hotels de ciutat.
- En cas de desenvolupament d'establiments turístics, caldrà ajustar-se al que expressa l'apartat II d'aquest informe.

2) Cal incorporar a la documentació de la proposta la justificació de compliment del Pla d'Equipaments Comercials, PECMA (BOIB 63, de 9 de maig de 2019).

[S'ha inclòs a la normativa la referència al PECMA, en concret a les qualificacions SS1 i SS2.](#)

Aquest informe s'emet en aplicació de les competències en matèria d'ordenació territorial i sense perjudici de les consideracions que es puguin formular des d'altres àrees de l'administració a l'abast de les competències que hi tinguin atribuïdes.

6. Direcció General de Política Energètica i Mines del Ministeri per a la Transició Ecològica

D'altra banda, un cop estudiada la documentació aportada, aquest Centre Directiu manifesta que, pel terme de Lluçmajor, no discorre actualment cap infraestructura gasista o petrolífera, competència de l'Administració General de l'Estat.

En tot cas es considera que aquesta modificació puntual haurà d'estar subjecta al que estableix la Llei 34/1998, de 7 d'octubre, del sector d'hidrocarburs i la seva normativa de desplegament.

Cal destacar que, la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del contracte de concessió d'obres públiques, estableix a la seva disposició addicional dotzena que serà d'aplicació a les instal·lacions de la xarxa bàsica de transport de gas natural regulades al article 59 de la Llei 34/1998, de 7 d'octubre, del sector d'hidrocarburs, les autoritzacions del qual siguin competència

de l'Administració General de l'Estat, el que disposen les disposicions addicionals segona i tercera d'aquesta Llei.

Finalment, en relació amb l'avaluació d'impacte ambiental de projectes competència de l'Administració General de l'Estat, cal destacar que és aplicable el que disposa la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Annex I: Valoracions del sòl prèvia i posterior transformació urbanística.

AI.1 Valor actual dels terrenys objecte d'actuació urbanística

Com a part integrant de l'informe de sostenibilitat econòmica, aquest apartat determina la valoració dels terrenys afectats pel sòl urbanitzable directament ordenat prèviament a les actuacions d'urbanització.

Mètode de valoració: D'acord amb:

- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, segons darrera modificació de juny de 2013.
- RDL 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Sentència del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de setembre de 2014.

1. Situació bàsica del sòl.

D'acord amb el plànol 02/v1 de la MP no 01/2019, els terrenys (tots continus en extensió i de diverses titularitats) abasten una superfície total de 25.272,79m². Aquests es troben en una zona delimitada com a SUP-I/D (sòl urbanitzable programat I/D) al vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Lluçmajor.



Plànol del Pla General d'Ordenació Urbana de Lluçmajor

D'acord amb la disposició addicional dotzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (última modificació de gener de 2016), "A l'entrada en vigor d'aquesta Llei queden automàticament classificats com a sòl rústic, amb la categoria que correspongui, els terrenys d'ús residencial, turístic o mixt següents:
3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat i que, incomplint els terminis establerts, no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial "

Per tant, els terrenys queden classificats com a sòl rústic.

Així mateix, el Pla Territorial Insular de Mallorca els qualifica com a Àrea de Transició de Creixement.

D'acord amb l'article 21 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, es tracta d'un sòl en situació de sòl rural.

Article 21. Situacions bàsiques del sòl.

1. Tot el sòl es troba, a l'efecte d'aquesta llei, en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat.

2. Està en la situació de sòl rural:

a) En tot cas, el sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seva transformació mitjançant la urbanització, que haurà d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos de la transformació esmentada per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagin de quedar subjectes a aquesta protecció d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors en ells concurrents, fins i tot els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, inclosos els de inundació od'altres accidents greus, i tots els altres que prevegi la legislació d'ordenació territorial o urbanística.

b) El sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabi la corresponent actuació d'urbanització, i qualsevol altre que no reuneixi els requisits a què fa referència l'apartat següent .

Per tot això, a la parcel·la en qüestió li correspon la valoració en situació de sòl rural d'acord amb el Capítol III del Reglament 1492/2011, de 24 d'octubre.

2. Conceptes i criteris generals per a la realització de les valoracions.

2.1. Explotació

No es té constància ni hi ha indicis que els terrenys siguin objecte d'explotació.

2.2. Construcció

Els terrenys manquen de qualsevol tipus de construcció implantada legalment, en no haver-se

localitzat cap expedient als arxius municipals que empari els petits magatzems existents als terrenys objecte de la present modificació puntual.

2.3. Edificació

Els terrenys manquen de qualsevol tipus d'edificació implantada legalment, en no haver-se localitzat cap expedient als arxius municipals que empari els petits magatzems existents als terrenys objecte de la present modificació puntual.

2.4. Instal·lació

Sense tenir coneixement de si hi ha instal·lacions soterrades als terrenys en qüestió, aquests no tenen instal·lacions necessàries o innecessàries per a l'activitat econòmica.

2.5. Càrregues, gravàmens i drets limitatius de la propietat

Mancant més informació i disposar de nota simple registral, es desconeix l'existència de càrregues, gravàmens o drets limitatius de la propietat que es puguin deduir del valor resultant.

2.6. Plantacions i sembrats preexistents

No hi ha plantacions a valorar segons l'article 26 del Reglament per a l'aplicació de la Llei 87/1978, de 28 de desembre, sobre assegurances agràries combinades, i l'ordre PRE/632/2003, de 14 de març, per la qual s'aprova la Norma general de peritatge dels danys ocasionats sobre produccions agrícoles.

2.7. Expectatives

D'acord amb el que estableix l'article 7.5, en cap dels casos que preveu aquest article, es poden considerar expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que encara no hagin estat efectivament realitzats.

3. Valoració en situació de sòl rural (Capítol III)

3.1. Càlcul de la renda

3.1.1. Real: No hi ha dades per al càlcul de la renda real.

3.1.2. Potencial: d'acord amb l'article 8.2 del Reglament:

"2. S'entendrà per renda potencial, aquella que pugui ser atribuïble a l'explotació del sòl rural d'acord amb els usos i les activitats més probables que siguin susceptibles els terrenys, de conformitat amb la legislació i normativa que els sigui aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la producció. Per a la identificació d'aquests usos i activitats s'han de considerar referents estadísticament significatius l'existència i la viabilitat d'aquests en el seu àmbit territorial o, si no n'hi ha, justificar-se sobre la base d'un estudi econòmic de viabilitat de l'explotació i acreditar-ne l'obtenció. títols habilitants necessaris per a la seva implantació d'acord amb la legislació aplicable."

Consultada la base de dades del SIGPAC, s'observa com els terrenys confrontants apareixen amb la mateixa denominació d'ús "TA: terra arable". No obstant això, parcel·les més properes amb explotació agrícola en ús apareixen amb els cultius FS: fruits secs (polígon 46, parcel·la 91) i FY: fruiters (polígon 42, parcel·la 165).

Amb això, si prenem les darreres dades disponibles de l'IBESTAT (Publicació "Les Illes Balears a xifres, 2010"), observem com, per a l'any 2009, s'estableixen, els rendiments següents: Fruita seca: 1.805.409€ de producció final (pàgina 220, apartat 11.8). 24.449ha de superfície de conreu (pàgina 217, apartat 11.3).

D'això se n'obté un rendiment de 73.84€ de producció final/ha de conreu Fruit no cítric: 1.044.504€ de producció final (pàgina 220, apartat 11.8). 3.294ha de superfície de conreu (pàgina 217, apartat 11.3).

D'això se n'obté un rendiment de 317,09€ de producció final/ha de conreu

Per tant i sota els principis de responsabilitat i bona fe, es pren com a potencial el rendiment més gran de 317,09€ de producció final/ha de conreu.

Aquesta producció final cal transformar-la en renda agrària, la qual té en compte els ingressos (incloses les subvencions d'acord amb l'article 36.1.a) del RDL 7/2015) i els costos.

Per tant, i d'acord amb el mateix document (pàgina 216, apartat 11.1), la renda agrària suposa un $(116.987.647/201.765.632) \cdot 100 = 57,98\%$ de la producció agrària final, per la qual cosa s'ha de prendre com a renda agrària el valor de $57,98\%$ de $317,09€ = 183,85€$ de renda/ha de conreu.

Es comprova així mateix que aquest valor és superior a les dades exposades a l'enquesta de canons d'arrendament rústic de l'any 2015 publicat pel MAPAMA, segons el qual, al quadre 1.c.2, estableix la quantitat de 97€/ha a les Illes Balears.

3.2. Capitalització de la renda

Atès que es considera una renda de l'explotació, R, constant al llarg del temps.

$$V = R/r$$

$$R = 183,85 \text{ €/ha}$$

$$R = r1 = DA7^a \text{ RDL7/2015} = \text{mitjana } 2016, 2017, 2018 = 2,68\% = 0,0268$$

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

Atès que segons les dades exposades a l'enquesta de preus de la terra de l'any 2015 publicat pel MAPAMA, el quadre 1.c.1, estableix la quantitat de 18.491 €/ha de preu mitjà de venda a les Illes Balears, atès el desfasament de dades disponibles (any 2009 vs any 2010), cal prendre com a valor vàlid el més gran, és a dir, 18.491 €/ha.

Als terrenys objecte de la present valoració, atès que la superfície és de 25.727,79 m², el valor final és de $18.491 \cdot 25.727,79 = 46.731,92 \text{ €}$

3.3. Factor de correcció per localització

$$V_f = V \cdot FI$$

V_f = valor final del terra, en euros

FI = factor global de localització

Si bé el reglament estableix que aquest factor de localització prendrà com a valor màxim 2, la sentència del tribunal constitucional 141/2014 d'11 de setembre de 2014 va decidir: "2.º Declarar la inconstitucionalitat i, per tant, la nul·litat de l'incís "fins a un màxim del doble" de l'art.22.1.a), paràgraf tercer, de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl i de l'art. 23.1.a), paràgraf tercer, del text refós de la Llei del sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny."

Per això es considera necessari no limitar el producte resultant del factor global de localització.

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

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

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

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

$$u1 = 1,4041$$

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

$$D = 15 \text{ km a l'aeroport}$$

$$u2 = 1,45$$

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

p = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística. Valor de 0 a 2

t = coeficient de ponderació segons règim d'usos i activitats. Valor de 0 a 7

El terreny es troba qualificat com a àrea de transició de creixement i dins de la unitat paisatgística 7, per la qual cosa es pren com a valor p = 1.

A la parcel·la en qüestió es pot permetre, de manera condicionada, 6 dels 11 supòsits que estableix el PTIM per als usos no vinculats amb el sector primari, sent 2 admeses i les altres 3 prohibides.

Establint un valor total d'11, en allò que el prohibit pren el valor de 0, allò condicionat de 0,50 i allò admès d'1, el valor total per al sòl és de 5. Atès que el valor màxim de t és de 7, la part proporcional és de $(5/11) \cdot 7 = 3,18 = t$.

Per tant

$$u3 = 1,1 + 0,1 \cdot (1+3,18) = 1,5182$$

Sent doncs:

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

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

$$Vf = V \cdot FI$$

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

Es comprova així mateix el valor d'acord a la Instrucció 1/2017, de 9 de maig de la Directora de l'agència Tributària de les Illes Balears, per la qual s'estableixen els criteris que els òrgans competents de l'agència Tributària de les Illes Balears han de considerar per a la comprovació del valor real dels béns immobles i llocs d'amarratge de ports esportius situats al territori de les Illes Balears, a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i a l'impost sobre successions i donacions.

Aquesta comprovació es realitza a fi de no caure en valoracions substancialment inferiors a les disposades per la instrucció esmentada.

Així, doncs, i d'acord amb la imatge següent, atès que 144.443,69 € > 37.376,26 €, es pren com a 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 €

Valoració d'acord a Instrucció 1/2017, de 9 de maig, de la Directora de l'Agència Tributària de les Illes Balears.

AI.2 Valor futur dels terrenys objecte d'actuació urbanística

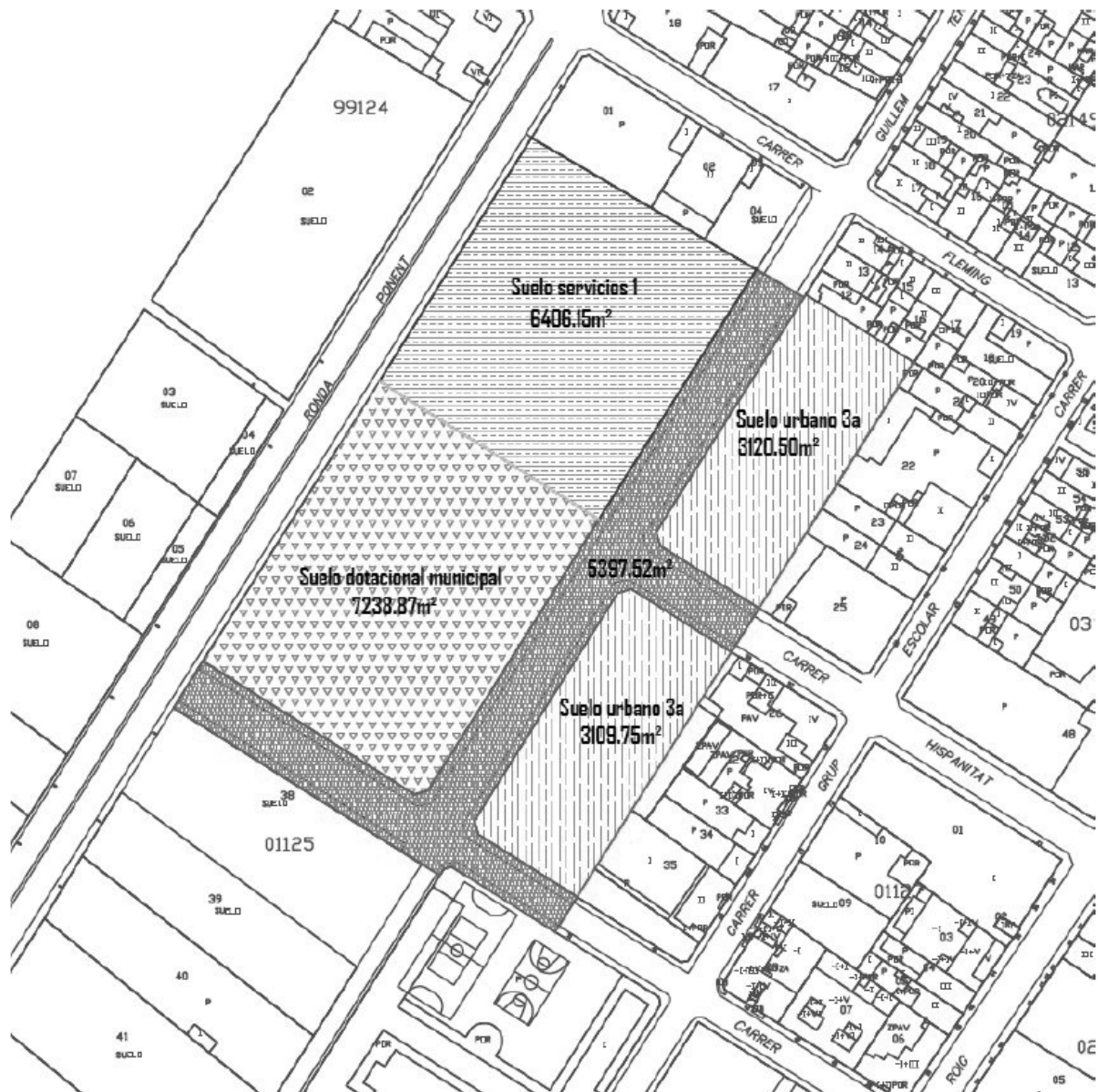
Com a part integrant de l'informe de sostenibilitat econòmica, aquest apartat determina la valoració dels terrenys afectats pel sòl urbanitzable directament ordenat una vegada s'hagin dut a terme les actuacions d'urbanització.

Mètode de valoració: D'acord amb:

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, segons última modificació de juny de 2013.
- RDL 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Sentència del Tribunal Constitucional 141/2014, d'11 de setembre del 2014.

1. Situació bàsica del sòl.

Al plànol 03/v2 de la MP no 01/2019 s'exposa la qualificació final dels terrenys objecte del SUD, així com les seves respectives superfícies. De manera resumida són:



Extracte pla 03/v2 de la MP núm.01/2019

Sistemes generals (SG) / Vials:	5.397,51 m2
Sòl dotacional municipal (50%SUDP - SG):	7.238,87 m2
Sòl urbà 3a:	6.230,25 m2
Sòl serveis 1:	6.406,15 m2

D'acord amb l'article 21.3.a del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, es tracta d'un sòl en situació de sòl urbanitzat.

Article 21. Situacions bàsiques del sòl.

3. Es troba en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població de què formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.

Per tot això, a les parcel·les en qüestió els correspon la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat d'acord amb el capítol IV del Reglament 1492/2011, de 24 d'octubre.

2. Valoració en situació de sòl urbanitzat (Capítol IV) no edificat (article 22).

a. Valor del sòl urbanitzat no edificat

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

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable. Sent:

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

Sent:

VRS = Valor de repercussió del terra en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V_v = valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars a municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que per raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

V_c = valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i la direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors han d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts a l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de sòl.

3. En cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

Sent:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc mentre per un.

PR = Prima de risc mentre per un.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixés en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts al quadre de l'Annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K establert a l'apartat 2 anterior, inclosa la prima de risc mateixa com a sumant de la totalitat de les despeses generals.

4. L'aplicació del mètode residual establert als apartats anteriors no considera altres paràmetres econòmics que els que es puguin deduir de la situació en el moment de la taxació. En cap cas no es consideren les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que es puguin produir en el futur.

D'acord amb la taula següent, el valor del sòl resultant és, d'acord amb la qualificació del sòl:

- Sistemes generals (SG) / vials: 0€/m² 5.397,52 m²→0€
- Sòl dotacional municipal (50% SUDP - SG): 0€/m² 7.238,87m²→0€
- Sòl urbà residencial: 255,59€/m² 6.230,25 m²→1.592.389,60 €
- Sòl comercial – assistencial: 90,26€/m² 6.406,15 m²→578.219,10 €

La suma total és de 2.170.608,70€.

	SG / Vials	Sòl dotacional municipal	Sòl urbà 3a	Sòl serveis 1
Superfície (m ²)	5.397,52	7.238,87	6.230,25	6.406,15

Ei (m2/m2)	0	1	1,8	1
VRS (€/m2)			194,2554295	187,2231808
Vv			1.930,446171	1.182,763885
K			1,4	1,4
Vc			1.184,634693	643,3224513
Vs (€/m2)			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 Annex IV			0,08	0,12
Vso (€)			1.592.402,422	578.268,6763
Vso (C/m2)			255,5920585	90,26773901

*Resolució d'1 de març de 2019, de Banc d'Espanya, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari.

Vs Total MP: 3.377.847,581 €

G Total MP: 912.261,91 €

Vso Total MP: 2.170.671,099 €

Estudi de mercat. Mostres urbà residencial

	Lluçmajor poble	Ronda ponent	Carrer ciutat /Entorn	Lluçmajor poble	Lluçmajor poble	Lluçmajor poble
Ús	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Edificació m2	95	110	91	80	76	85
Valor venda (€)	183.000	200.000	180.000	154.000	178.000	185.000
Valor venda (€/m2)	1.926,31	1.818,18	1.978,02	1.925,00	2.342,10	2.176,47
Homogeneïtzació						
Particular / Immobiliària	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Situació	1	1	1	1	1	1
Ús	1	1	1	1	1	1
Superfície	1	0,95	1	1	0,95	1
Tipologia	1	1	1	1	1	1
Qualitat	1	1	1	1	1	1
Antiguitat	1	1	1	1	1	1
Conservació	1	1	1	1	1	1
Valor homogeneïtzat (€/m2)	1.830,00	1.640,90	1.879,12	1828,75	2.336,25	2.067,65

Valor homogeneïtzat mitjà: 1.930,45 €

Vc sòl urbà residencial	
Q (estàndard)	1
M (<2.000 m2)	1
C (entre mitgeres)	1,8
Mòdul mes (març 2019)	469,59
PEM (€/m2)	845,262
Benefici industrial (13% PEM)	109,88406
Despeses generals (6% PEM)	50,71572
PAC (€/m2)	1.005,8678
Honoraris professionals (10% PEM)	84,5262
Notaria i registre (5%PEC)	50,293089
Llicència (4,85% PEM)	40,995207
Altres taxes (ocupació, residus,...) (0,20% PEM)	1,690524
Altres despeses (0,15% PEM)	1,267883
Total Vc	1.184,634693

Estudi de mercat. Mostres comercial/assistencial

	Ronda Ponent	Ronda Ponent	Polígon Son Noguera	Polígon Son Noguera	Avinguda Carles V
Ús	Local	Local	Nau	Nau	Local
Edificació m2	164	81	270	297	118
Valor venda (€)	202.600	88.801	295.000	320.000	85.000
Valor venda (€/m2)	1.235,36	1.093,83	1.092,59	1.077,44	720,33
Homogeneïtzat					
Particular / Immobiliària	1	1	0,95	0,95	1
Situació	1	1	1,15	1,15	1
Ús	1	1	1	1	1
Superfície	1	1,1	1	1	1
Tipologia	0,98	0,98	1	1	1
Qualitat	1	1	1	1	1
Antiguitat	1,05	1,05	1,05	1	1,05
Conservació	1	1	1	1,1	1
Valor homogeneïtzat (€/m2)	1.271,19	1.238,11	1.253,34	1.294,81	756,35

Valor homogeneïtzat mitjà: 1.162,76 €

Vc sòl urbà residencial	
Q (estàndard)	1
M (<2.000 m2)	0,85
C (entre mitgeres)	1,15
Mòdul mes (març 2019)	469,59
PEM (€/m2)	459,024225
Benefici industrial (13% PEM)	59,67314925
Despeses generals (6% PEM)	27,5414535
PAC (€/m2)	546,2388278
Honoraris professionals (10% PEM)	45,9024225
Notaria i registre (5%PEC)	27,31194139
Llicència (4,85% PEM)	22,26267491
Altres taxes (ocupació, residus,...) (0,20% PEM)	0,91804845
Altres despeses (0,15% PEM)	0,688536338
Total Vc	643,3224513

Annex II: Quadre identificatiu i comparatiu d'estat actual i futur de finques afectades, superfícies, normativa urbanística i estat de consolidació.

DEFINICIÓ DE PARCEL·LES EXISTENTS

Sòl	Referència cadastral	Superfície sòl urbà	Edificat (s/cadastre)	Habitatges/locals existents
LA SEVA	0112504DD9701S0001WH	563	0	0
LA SEVA	0112503DD9701S	26	26	
LA SEVA	0112502DD9701S0001UH	501	475	1
LA SEVA	0112501DD9701D0001ZH	1.148	52	1
SUMA		2.238	553	2

ACTUAL

Qualificació	Edificabilitat màxima	Habitatges/locals màxims	Increment d'edificabilitat possible	Increment d'habitatges/locals possibles
3	1.013,4	11,26	1.013,4	11,26
TRAF				
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

CANVI PLANEJAMENT

Qualificació	Edificabilitat màxima	Locals màxims	Habitatges màxims	Increment d'edificabilitat	Increment de possibles habitatges
3a	1.013,4	11,26	0	0	-11,26
TRAF					
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
SUD SU3a	5.597,55		20,73166667	5.597,55	20
SUD SU3a	5.616,9		20,80333333	5.646,9	20
SUD SERVEIS	6.406,15	1		6.406,15	1
SUD DOTACIONAL	7.238,87	3		7.238,87	3
	24.859,47	4		24.859,47	44
				24.859,47	-0,24

Conclusió: la modificació puntual núm. 01/2017 comporta un augment del sostre edificable global de 24.859,47 m², sense augment del nombre d'habitatges edificables.

El document de modificació de pla general 1/2019 va ser redactat inicialment pels ST de l'Ajuntament.

Aquest document ha estat adaptat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient** per acompanyar l'Estudi Ambiental Estratègic per a l'obtenció de la Declaració Ambiental Estratègica.

Palma, 27 d'abril de 2023

Aina Soler Crespí, arquitecta

En representació de l'equip redactor