

MEMORIA DE GESTIÓN ECONÓMICA.
AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CALVIÀ.



ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO DE MEMORIA DE GESTIÓN ECONÓMICA.

CAPÍTULO 0. INTRODUCCIÓN A ESTA MEMORIA DE GESTIÓN ECONÓMICA.....	6
CAPÍTULO 1. CRITERIOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS APLICABLES A LA GESTIÓN ECONÓMICA DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS LOCALES Y GENERALES.....	7
1. PRINCIPIOS BÁSICOS DE SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.....	7
1.1.- Consideraciones Generales.....	7
1.2.- Ejecución Material de los Principios del SUE.....	9
1.3.- Bases Constitucionales del SUE.....	9
2. DESARROLLO TÉCNICO-INSTRUMENTAL DEL SUE EN EL MARCO LEGISLATIVO APLICABLE EN BALEARES.....	10
2.1.- Introducción general.....	10
3. APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.....	16
3.1.- Determinaciones Básicas relativas a los Suelos Dotacionales de Sistema Local.....	17
3.1.1.- DETERMINACIÓN DE LA RATIO DOTACIONAL MEDIA PREEXISTENTE EN CADA SECTOR..	19
3.1.2.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN CADA SECTOR TERRITORIAL.....	20
3.1.3.- OBTENCIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONALES DE SISTEMA LOCAL EN CADA SECTOR TERRITORIAL.....	21
3.1.4.- PRÁCTICA DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE UNA PARCELA DOTACIONAL CONCRETA.....	24
3.2.- Determinaciones Básicas relativas a los Suelos Dotacionales de Sistema General en cualquier Clase de Suelo.....	28
3.2.1.- DETERMINACIONES BÁSICAS RELATIVAS A LOS SISTEMAS GENERALES.....	28
3.2.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN EL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.....	28
3.2.3.- OBTENCIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS DE SISTEMA GENERAL EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.....	29



4. CONCLUSIONES DE LA APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.	31
CAPÍTULO 2. CRITERIOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS APLICABLES A LA FORMULACIÓN DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA APLICABLES A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.	32
1.- INTRODUCCIÓN GENERAL.....	32
2. LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD CON RELACIÓN AL RESTO DE DOCUMENTOS DE ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO.	36
2.1.- Los Estudios Económico-Financieros.....	36
2.2.- Los Informes de Sostenibilidad Económica.....	37
2.3.- Conclusiones Comparativas.	38
3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	39
3.1. Consideraciones Iniciales.	39
3.2.- Identificación de los Ingresos de una Actuación de Transformación Urbanística.....	42
3.3.- Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística.....	43
3.4.- Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una Actuación de Transformación Urbanística.....	46
3.5.- Modalidades de Ejecución en las Actuaciones de Transformación Urbanística.....	50
3.5.1.- MODALIDADES APLICABLES A LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.	50
3.5.2.- MODALIDADES DE EJECUCIÓN APLICABLES A LAS ACTUACIONES AISLADAS.....	53
4. VIRTUALIDADES ADICIONALES QUE COMPORTAN LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	54
4.1.- Aplicación de las MVEs a la Atribución de los Aprovechamientos Urbanísticos en los Procesos de Formulación del Planeamiento.	54
4.2.- Ampliación de la Transparencia en los Procesos de Información Pública y Participación Ciudadana del Planeamiento.....	56
5. CONCLUSIONES DE LA APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.	58



CAPÍTULO 3. CRITERIOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS APLICABLES A LA FORMULACIÓN DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICABLES A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CALVIÀ.....	59
1. INTRODUCCIÓN GENERAL.....	59
2. FINALIDAD OBJETIVA Y VIRTUALIDADES URBANÍSTICAS QUE COMPORTA LA FORMULACIÓN DE LOS ISEs.....	63
3. JURISPRUDENCIA RELATIVA A LOS ISEs.....	64
4. APLICABILIDAD DE LOS ISEs A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTREN EN EJECUCIÓN.....	65
5. METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLE AL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.....	67
5.1.- Consideraciones Generales Previas.....	67
5.2.- Características Estadísticas y Socioeconómicas de Calvià.....	68
5.3.- Los Presupuestos Municipales. Estructura de los Gastos e Ingresos Corrientes.....	69
5.4.- Análisis Estático del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial previstas en el Plan General.....	71
5.4.1.- GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL:.....	71
5.4.2.- PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES.....	71
5.4.3.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES.....	72
5.4.3.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles: (IBI).....	73
5.4.3.2.- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: (IVT). 74	
5.4.3.3.- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO).....	74
5.4.3.4.- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).....	75
5.4.3.5.- Transferencias Corrientes por Participación en los Tributos del Estado (PTE).....	75
5.4.3.6.- Tasas y Otros Ingresos Patrimoniales (TOIP).....	75
5.5.- Análisis Estático del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Terciario- Servicios previstas en el Plan General.....	76
5.5.1.- GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE USO TERCIARIO-SERVICIOS:.....	76



5.5.2.- PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES.	76
5.5.3.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES.	81
5.6.- Resultado del Informe de Sostenibilidad Económica.	82
5.6.1.- ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL ISE.	82
5.6.2.- NECESIDAD DE FASEAR LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES.	83
6. CONCLUSIONES DE LA APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.	84
CAPÍTULO 4. VALORACIÓN DE LOS COSTES RELATIVOS A LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y A LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.	85
1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.	85
2. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES.	86
2.1.- Características Definitorias de los Sistemas Generales.	86
2.2.- Determinaciones Jurídico-Urbanísticas de los Sistemas Generales.	86
2.3.- Modalidades Aplicables a la Obtención de los Suelos de Sistema General.	87
3. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL MODELO TERRITORIAL ESTABLECIDO EN EL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN DE CALVIÀ.	89
4. DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL AVANCE DEL PLAN GENERAL.	95
5. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO RÚSTICO.	96
5.1 Cálculo del Valor de Capitalización de la Renta Real y/o Potencial ($V_c = R / r$).	96
5.2 Determinación del Coeficiente de Corrección por localización, “ $U = u_1 \times u_2 \times u_3$ ”.	97
6. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANO - URBANIZADO.	99
6.1 Concepto de Valor de Repercusión del Suelo.	99
6.2 Metodología de Cálculo para el Valor de Repercusión de Suelo.	100
6.3 Análisis de Mercado.	100
6.4 Determinación de los Valores de Construcción.	102
6.5 Valor Residual del Suelo Urbanizado para el Uso Residencial Plurifamiliar.	103
6.6 Valor Residual del Suelo Urbanizado para el Resto de Usos.	103



6.7 Valor del Suelo Urbanizado sin Aprovechamiento Urbanístico.....	104
7. DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	105
8. APLICACIÓN DE LOS DATOS OBTENIDOS A LA DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE CADA UNO DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS.	108
9. CONCLUSIONES DE ESTA MEMORIA.....	126
9.1.- Conclusiones Generales de Costes.....	126
9.2.- Conclusiones Generales Sobre los Costes de Obtención del Suelo.	126
9.3.- Conclusiones Generales Sobre los Costes de Ejecución.....	127



CAPÍTULO 0. INTRODUCCIÓN A ESTA MEMORIA DE GESTIÓN ECONÓMICA.

La presente **Memoria de Gestión Económica** correspondiente al Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià se constituye como un **documento expresivo de las determinaciones jurídico-económicas que deberán formar parte del documento definitivo del Plan General** que deberá formularse una vez se haya tramitado y aprobado el presente documento de Avance.

Obviamente, teniendo en cuenta que el contenido y determinaciones que deben contemplarse en los documentos de Avance, tal como prescribe el **artículo 51.1 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo** (en adelante LOUS) consisten en **exponer “los criterios, los objetivos y las soluciones generales adoptadas” en la Revisión del Plan**, en esta Memoria se expresan los citados Criterios y Objetivos correspondientes a las variables económicas que deben formar parte del Plan General definitivo, así como también, y complementariamente, se procede a estimar los costes económicos que se derivan de la obtención del suelo y de la ejecución de los Sistemas Generales previstos en el Avance (sin definirse en este estadio de Avance, si su gestión se realiza aplicando la modalidad de Equidistribución o de Expropiación por entender que resulta conveniente y de interés conocer en esta fase de Avance el “orden de magnitud” que alcanzan los citados costes), conformando cuatro grandes Capítulos, a saber:

- Criterios Jurídico-urbanísticos aplicables a la Gestión Económica de los suelos destinados a Sistemas Locales y Generales.
- Criterios Jurídico-urbanísticos aplicables a la formulación de las Memorias de Viabilidad Económica.
- Criterios Jurídico-urbanísticos aplicables a la formulación de los Informes d Sostenibilidad Económica.
- Estimación de los Costes relativos a la Obtención del Suelo y a la Ejecución de los Sistemas Generales previstos en el Avance del Plan.

Procede, por tanto, exponer y desarrollar los Criterios y Objetivos relativos a los cuatro instrumentos jurídico-económicos señalados.



CAPÍTULO 1. CRITERIOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS APLICABLES A LA GESTIÓN ECONÓMICA DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS LOCALES Y GENERALES.

1. PRINCIPIOS BÁSICOS DE SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

1.1.- Consideraciones Generales.

El Sistema Urbanístico Español (en adelante SUE) “hunde sus raíces” en el año 1864, en la primigenia “Ley de Ensanche de las Poblaciones” promulgada con la finalidad de regular los procesos de desarrollo y ejecución de la recién nacida Ciudad burguesa del XIX (de los “Ensanches”), marco legal en el que se establecieron los fundamentos de los principios básicos característicos del sistema, marco jurídico que fue completado y reajustado de manera continuada y progresiva mediante la promulgación de las Leyes Estatales, consecutivas y auto-reformadoras desde la Ley de 1956 hasta el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación 7/2015 (en adelante TRLS/15).

En síntesis, se puede resumir que el SUE se apoya en dos Principios constituyentes básicos:

1º.- PRINCIPIO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Principio que se apoya en el siguiente proceso:

- El Plan, mediante la reclasificación (paso del régimen de suelo Rústico a Urbanizable) o la recalificación (cambio de uso o de edificabilidad, tanto en suelo Urbano como en Urbanizable) atribuye a un suelo concreto un determinado Uso urbanístico General (que en terminología del Plan General de Calvià se denominan Residencial, Productivo o Dotacional-Equipamiento Comunitario), uso General pormenorizado en un Uso Global concreto (identificados en el PGOU de Calvià como Unifamiliar, Plurifamiliar, Secundario, Terciario etc.) y una determinada edificabilidad (metros cuadrados construibles de cada uso), cuya conjunción conforma el denominado “aprovechamiento urbanístico” (m²t de un uso concreto).
- La propiedad de ese suelo, para poder patrimonializar esos parámetros de uso y edificabilidad (atribuidos en términos jurídico-económicos, “beneficios”), deberá asumir a su cargo (previa o simultáneamente a dicha patrimonialización) la totalidad



de los costes de producción urbanística necesarios para transformar sus terrenos originarios en solares edificables, costes que se materializan en la cesión a la Administración de los suelos, totalmente urbanizados, con destino a calles, jardines y equipamientos de uso y dominio públicos necesarios para satisfacer las demandas sociales de dotaciones, infraestructuras y servicios que el nuevo aprovechamiento requiere (en términos jurídico-económicos, “cargas”).

En otras palabras, la facultad de “producir ciudad” en el SUE tradicional se atribuye a los propietarios de suelo reclasificado-reclasificado bajo la forma jurídica de un complejo y bifronte “derecho-deber”: el propietario tendrá derecho a “los beneficios” generados por el proceso de transformación urbanística prevista en el Plan (urbanización y edificación) si previamente asume todas “las cargas” que dicho proceso de transformación comporta.

En términos prácticos, el SUE, desde sus orígenes en 1864, persigue que la Administración obtenga gratuitamente la totalidad de los suelos de destino público que conforman las infraestructuras y dotaciones básicas de la Ciudad, a cambio de garantizar a la propiedad urbana, por disposición de la Ley, los derechos edificables que se le otorgan por el Plan en el desarrollo urbano.

2º.- PRINCIPIO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS.

Además de la obtención de los suelos de usos y dominio públicos, la Administración recibirá, también gratuitamente, suelo urbanizado para poder materializar parte de los suelos edificables lucrativos, cuantificable entre el 5%-15% (elevable excepcionalmente hasta el 20% y reducible hasta el 0%) de las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística prevista por el Plan (en términos jurídico-urbanísticos, “aprovechamiento urbanístico”) cuyo % deberá determinarse en función de la rentabilidad económica de las actuaciones, aprovechamiento que deberá integrarse en el Patrimonio Público de Suelo destinado a la construcción de Viviendas de Protección Pública para las actuaciones de uso Residencial, con el objetivo de disponer de suelo público para poder satisfacer el derecho constitucional a la vivienda, o para el uso que corresponda en actuaciones de otro uso General, con la finalidad de regular (en lo posible) el mercado inmobiliario y satisfacer, también en lo posible, el mandato constitucional a impedir la especulación del suelo (artículo de la 47 Constitución).



1.2.- Ejecución Material de los Principios del SUE.

Tal como se ha señalado en el Apartado 1.1 anterior, para poder satisfacer el desarrollo urbano y territorial sobre la base de los dos Principios señalados, el SUE regula que las previsiones de uso y edificabilidad establecidas en el planeamiento (los derechos edificables) se atribuyen jurídicamente a la propiedad de suelo afectada, pero no se integra directamente en el derecho de propiedad. La patrimonialización de los mismos se condiciona a la satisfacción de los deberes y cargas urbanísticas (los “costes de producción”) por los titulares de las parcelas. Es decir, el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad de suelo en España es estatutario y resulta de su vinculación al destino establecido por el planeamiento urbanístico.

La materialización de las previsiones del planeamiento sobre la base de este régimen de propiedad no presenta dificultades técnicas complejas.

Cuando afectan a parcelas individuales concretas (“actuaciones aisladas” en terminología jurídico-urbanística), la materialización de dichas previsiones se limitará a la relación bilateral propiedad-Administración mediante la satisfacción por cada titular afectado de las cargas establecidas por el planeamiento.

Pero cuando las previsiones de desarrollo y ejecución del planeamiento afecten de manera conjunta a varias parcelas de diferentes propietarios, para facilitar la gestión por los mismos el SUE dispone la obligación de la integración de los mismos en una comunidad solidaria de reparto de cargas y beneficios (comunidad “reparcelatoria”), tal como se expresa en el Apartado 2.2 siguiente.

1.3.- Bases Constitucionales del SUE.

Las bases constitucionales fundamentales en las que se apoya el SUE pueden identificarse, sintética y esencialmente en 5 artículos concretos de la Carta Magna del año 78, a saber:

1º. Artículo 33, que regula el régimen jurídico de la propiedad privada, garantizando el derecho a su uso y disfrute por su propietario, si bien, ese derecho se encuentra limitado por la “función social de la propiedad”, que, en el caso de la propiedad urbanística, viene constituida por las determinaciones que establezca el planeamiento (atribución de un uso y una edificabilidad concreta), pudiendo ser expropiada solo por razones de interés general y previa indemnización de su valor.



2º. Artículo 38, que regula el régimen de libre empresa, institución propia de una economía social de mercado como es la española y que debe presidir los procesos productivos de actividad económica a desarrollar por la iniciativa privada.

3º y 4º. Artículos 45 y 46, que regulan el derecho de los ciudadanos al medio ambiente, tanto el referido al patrimonio natural como al patrimonio edificado o antropizado y, finalmente

5º. Artículo 47, (el más “urbanístico” de todos ellos), que regula el derecho al uso de la vivienda para todos los ciudadanos, así como establece el mandato a los poderes públicos a impedir la especulación del suelo (única especulación prohibida “expresamente” por la Constitución española) y a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública de la Administración.

2. DESARROLLO TÉCNICO-INSTRUMENTAL DEL SUE EN EL MARCO LEGISLATIVO APLICABLE EN BALEARES.

2.1.- Introducción general.

La evolución a la que ha estado sometido el SUE a lo largo del tiempo con la promulgación de las últimas leyes, tanto estatales como autonómicas, ha ido modificando, más adjetivamente que sustantivamente, las determinaciones del mismo. En este sentido, el contenido instrumental actual del SUE, aplicable en concreto en las Islas Baleares, atiende a los siguientes objetivos:

1º. El SUE tiene como objetivo básico y funcional el desarrollo de las previsiones del planeamiento urbanístico en la totalidad del territorio, es decir, tanto en el suelo Rústico como en el suelo Urbano-Urbanizado (“en el campo y en la ciudad”) y dentro del Rústico, en aquellos suelos que el planeamiento destina al desarrollo futuro del crecimiento de la ciudad (suelo Urbanizable).

2º. Los principales instrumentos de gestión urbana que en la actualidad dispone el SUE, incorporados al bagaje técnico de las Islas Baleares con la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo (en adelante LOUS) y el TRLS/15, formulados sobre la base de los Principios señalados, adoptan las siguientes características jurídico-urbanísticas:



2.2.- Para el caso de **Actuaciones de Transformación Urbanística que afectan a una diversidad de propietarios**, tanto en suelo Urbanizable (actuaciones denominadas en el TRLS/15 de Nueva Urbanización) como en Actuaciones de Renovación, de Reforma o de Regeneración Urbanas en la Ciudad preexistente que disponen de una relevante dimensión espacial generadora de una determinada “pieza de ciudad”, el SUE establece que la totalidad de sus propietarios deberán constituirse en una comunidad obligatoria de reparto de cargas y beneficios (denominada Junta de Compensación) en la que cada uno de ellos aportará su finca originaria y asumirá los costes de producción que les correspondan en proporción a la superficie de su finca, y recibirán, al final del proceso, parcelas urbanizadas capaces de materializar los derechos edificables que en la misma proporción le correspondan.

Asimismo, el Ayuntamiento recibirá el suelo urbanizado para las infraestructuras y suelos dotacionales de usos y dominio públicos correspondientes a la Actuación de Transformación Urbanística así como los edificables derivados de la participación pública en las plusvalías, conformándose todo ello en un procedimiento jurídico-urbanístico concreto denominado Proyecto de Reparcelación, (proyecto de “reestructuración de la propiedad”) documento que se inscribirá preceptivamente en el Registro de la Propiedad.

La gestión de estas Actuaciones Urbanizadoras “multi-propiedad” (denominadas tradicional y generalizadamente en el metalenguaje urbanístico “Actuaciones Integradas”) podrán promoverse y llevarse a cabo por una de las dos iniciativas siguientes:

A). Por la **Iniciativa Pública**, pudiendo optar por una de las dos modalidades siguientes:

A).1.- aplicando la institución de la **Expropiación** forzosa aplicable a aquellas Actuaciones “de interés general” que requieran la disposición y titularidad pública de la totalidad de los terrenos objeto de la Actuación, modalidad de actuación tradicionalmente denominado Sistema de Expropiación (también en la LOUS, artículos 91 a 94), o bien,

A).2.- actuando como gestor público (“urbanizador público”) aplicando el sistema denominado normalmente de **Cooperación** (también en la LOUS, artículos 89 y 90), para el caso de aquellas Actuaciones “estratégicas” que los propietarios no sean capaces de llevar a cabo, o cuando la Administración considerara procedente asumir “en primera persona” la gestión y dirección del proceso urbanizador sin la aplicación de la siempre enjundiosa expropiación (por entender que no resultase preceptiva la obtención expropiatoria de la totalidad del suelo



para realizar una Actuación 100% pública), pudiendo optar, a su vez, por una de estas dos sub-modalidades:

1ª).- mediante **Gestión Directa**, procediendo con sus propios recursos personales, técnicos y económicos a la formulación y tramitación de los procedimientos correspondientes al proceso urbanizador (redacción y tramitación de todos los instrumentos técnicos, jurídicos y económicos necesarios para la total ejecución de la Actuación, trasladando a los propietarios los costes de producción generados y atribuyéndoles los beneficios (parcelas urbanizadas edificables) correspondientes derivados de la misma, o bien

2ª).- mediante **Gestión Indirecta** a través de la selección en régimen de libre empresa y procedimiento concursal de un concesionario privado del servicio público de urbanizar, en aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público, operador privado denominado convencionalmente Agente Urbanizador, profesional del sector que gestiona la ejecución urbanizadora de la Actuación bajo el control, dirección y autoridad de la Administración, y que procede a trasladar a los propietarios de suelo afectados por la Actuación los costes de producción generados y a adjudicarles parcelas edificables de valor equivalente en el Proyecto de Reparcelación, recibiendo por la gestión realizada una retribución económica que se establece en el proceso concursal y que no suele superar el 10% de los costes de producción.

B). Por la **Iniciativa Privada**, si así lo considera la Administración, mediante encomienda de gestión a los propietarios que dispongan de la mayoría de la superficie del suelo objeto de la Actuación (más del 50% de la superficie de la Actuación) constituidos en Junta de Compensación (artículos 84 a 88 LOUS).

2.3.- Para el caso de **Actuaciones de Transformación Urbanística que solo afecten a parcelas de suelo individualmente consideradas** (denominadas generalmente “**Actuaciones Aisladas**”) a las que el planeamiento les hubiera **atribuido un incremento del aprovechamiento** urbanístico (bien mediante el otorgamiento de más edificabilidad, bien mediante el cambio del uso atribuido por otro de mayor valor de suelo o por ambas causas



a la vez) con respecto al que previamente tuvieran patrimonializado sus propietarios por el planeamiento anterior constituyéndose unas Actuaciones de Transformación Urbanística denominadas **Actuaciones de Dotación** (artículo 29.2.c) LOUS y 7.1.b) TRLS/15), tanto la legislación estatal como la balear disponen técnicas sencillas de reparto de cargas y beneficios, de carácter discontinuo (Reparcelación Discontinua), entre las parcelas que reciben los incrementos de aprovechamiento y las parcelas dotacionales públicas (v. gr. Jardines, Equipamientos de uso y dominio públicos etc.) que se generan para equilibrar esos incrementos y satisfacer las demandas de servicios públicos que los nuevos habitantes (o los nuevos usuarios) requieren y que se derivan de los nuevos usos y edificabilidades adicionales atribuidas por el planeamiento.

Asimismo, pueden aplicarse modalidades alternativas de gestión, mediante la aplicación de las Compensaciones Económicas de valor equivalente a los suelos dotacionales a ceder, o la constitución de Complejos Inmobiliarios en la propia edificación, en los términos establecidos en la legislación estatal y balear (artículo 32.5 LOUS).

La gestión y ejecución de estas Actuaciones de Dotación podrán llevarse a cabo:

A) . Bien por iniciativa de los propietarios de las parcelas o inmuebles edificables o de edificios rehabilitables, en ejercicio del derecho a su edificación o a la rehabilitación del edificio.

En este caso, debe tenerse en cuenta que la edificación/rehabilitación de las fincas urbanas resultan ser facultades propias del derecho de la propiedad fundiaria aunque sometidas, tal como establece el artículo 33 de la Constitución, a la satisfacción de la “función social de la propiedad” que, en este caso, no es otra que ese derecho se condiciona a su ejecución en el plazo establecido por la LOUS y el planeamiento.

Obviamente, el ejercicio de este derecho de tipo monopolista atribuido a la propiedad a edificar/rehabilitar, no puede dejarse a la voluntad exclusiva de sus titulares, pues en ese caso, el cumplimiento del Plan y la provisión de viviendas y resto de usos urbanísticos se posicionaría al margen del interés general y de la función pública que comporta y caracteriza al planeamiento en España.

B). Bien por sustitución del propietario en el caso de incumplimiento del plazo establecido. En estos casos, la gestión y ejecución de estas Actuaciones podrá llevarse a cabo mediante la adopción de una de las dos modalidades siguientes:



1º.- Por iniciativa de la Administración, aplicando la denominada **Modalidad de Expropiación** de la finca (artículo 113.1 LOUS) como sanción por el incumplimiento del deber de edificar/rehabilitar, expropiación ejercida a través de la aplicación de la Gestión Directa (disposición exclusiva de recursos económicos públicos) o mediante la Gestión Indirecta (designación de un beneficiario privado que asuma el desarrollo de la Actuación), en ambos casos con la finalidad pública de su ejecución edificatoria/rehabilitadora inmediata, o

2º.- Por un promotor no propietario seleccionado en régimen de libre empresa y procedimiento concursal (Agente Edificador/Rehabilitador) que procederá a edificar/rehabilitar la finca recibiendo a cambio partes edificadas de la edificación (pisos) de valor equivalente a los costes de ejecución, correspondiendo a los propietarios el resto de los pisos (modalidad de “aportación”).

Ciertamente, esta modalidad de “aportación” no está regulada expresamente en la LOUS, si bien, al tratarse de una determinación básica de la legislación Estatal (artículo 49.2 TRLS/15), nada legal impide que su regulación pueda incorporarse a la Normativa Urbanística del Plan General como una modalidad más de gestión, aprovechando el carácter reglamentario que presenta el planeamiento general.

En este último caso, se trata de obviar los siempre enjundiosos y “dramáticos” procedimientos de tipo expropiatorio, y regular **procedimientos de concertación entre la propiedad del suelo y el empresariado inmobiliario**, siempre **bajo control público-administrativo**, con la finalidad de propiciar la finalidad social y el interés general establecidos por el planeamiento y que no es otro que “los solares edificables se edifiquen y que los edificios rehabilitables se rehabiliten”, procesos dirigidos por la Administración pública, repartiéndose la propiedad y el Edificador/Rehabilitador las plusvalías generadas en dichos procesos en proporción a las aportaciones que cada uno incorpora, formalizándose jurídicamente en régimen de propiedad horizontal.

2.4.- Finalmente, el marco legislativo tanto estatal como autonómico aplicable en Baleares a manera de una solvente “caja de herramientas” aplicables a la gestión de la producción de



Ciudad Consolidada (y también, en la medida que les afecta, a las actuaciones en el Urbanizable), presenta tres instrumentos más de relevante trascendencia:

A).- la regulación de las “**Memorias de Viabilidad Económica**” (artículo 22.5 TRLS/15 y 39 LOUS), cuyo desarrollo pormenorizado se explica en el **siguiente Capítulo 2**, documentos que se dirigen a analizar la rentabilidad económica de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada que comportan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anteriormente vigente (es decir, los procesos de reclasificación o de recalificación de suelo que las revisiones o modificaciones puntuales del planeamiento conllevan).

El procedimiento consiste en realizar un estudio económico comparado de costes e ingresos aplicado a las dos situaciones, tanto a la originaria como a la propuesta final, lo que permitirá desvelar las plusvalías que esos procesos generan.

Teniendo en cuenta que estos estudios, con sus resultados económicos, deben salir a exposición pública, se manifiesta la puesta en servicio de un proceso de transparencia hasta ahora desconocido, pues permitirá contrastar, por un lado y a la vista de la ciudadanía si se producen rentabilidades económicas muy diferenciadas entre suelos localizados en situaciones análogas (procesos especulativos), lo que posibilitará determinar, con lucidez pública, el porcentaje de plusvalías que le deben corresponder a la Administración actuante, así como ajustar hacia la igualdad la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a los diferentes propietarios de suelo reclasificado o recalificado y por otro lado, permitirá dificultar al máximo los eventuales procesos de corrupción que tanta mala reputación han ocasionado al urbanismo español.

B).- la regulación de los “**Complejos Inmobiliarios**” (artículo 32.5 LOUS y 26.4 TRLS/15), institución que posibilita la **disposición conjunta** en una única parcela (en un edificio concreto) de **usos de dominio público con usos privativos compatibles** socialmente con aquellos, constituidos en régimen de propiedad horizontal. Obviamente, con las estrictas restricciones que el interés general exige, los Complejos Inmobiliarios propician la mixtificación de usos que caracteriza y beneficia a la ciudad compacta europea y occidental y facilitan la ejecución de las dotaciones públicas en un escenario progresivo de escasez de recursos, tanto públicos como privados, al posibilitar la conjunción de “las debilitadas musculaturas financieras” de la Administración y de los particulares.



C).- La regulación de los **“Informes de Sostenibilidad Económica”** (artículo 39 LOUS y 22.4 TRLS/15), cuya regulación pormenorizada se expresa en el **Capítulo 3 siguiente**, documentos cuya finalidad se dirige al análisis del **impacto económico que en las Haciendas Públicas municipales conlleva el mantenimiento y conservación de las infraestructuras y dotaciones** que la Administración recibe gratuitamente en el proceso urbanizador español.

Se trata de **compaginar (“sincronizar” racionalmente)** en las Actuaciones de Transformación Urbanística **la ejecución de las obras de urbanización a las edificación de las parcelas urbanizadas resultantes**, con la finalidad de que los ingresos derivados de los tributos catastrales (junto a los correspondientes a las actividades económicas, a la recogida de residuos, a la circulación de vehículos etc.) que genera la edificación terminada y en actividad, puedan equilibrarse con los correspondientes a los costes de mantenimiento y conservación públicos de los citados servicios urbanos (ajardinamiento, alumbrado público, reciclaje de residuos urbanos etc.).

Piénsese en la situación actual española, en la que subsisten millones de metros cuadrados de suelo urbanizado sin edificación (o parcialmente edificados) por causa de la **“explosión de la burbuja”** (conformando auténticas **“ciudades fantasma”**) y cuyo mantenimiento público compromete, aún más, las depauperadas Haciendas locales. Si la obligada formulación de los Informes de Sostenibilidad Económica hubieran estado vigentes en los momentos de la creación de la burbuja (estos Informes se incorporaron al acervo instrumental en la Ley de Suelo de 2007, cuya entrada en vigor, en el mes de Julio de ese año coincidió con el inicio de la **“explosión de la burbuja”** anunciada con la caída de la Lehman Brothers), la grave situación señalada no se habría producido o al menos, no con la misma virulencia.

3. APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

Procede, ahora, formular los instrumentos jurídico-urbanísticos a integrar en este documento de AVANCE de la Revisión del Plan General de Calvià del que esta Memoria de gestión Económica forma parte, aplicables a la gestión del suelo Urbano y Urbanizable y, en concreto, a las modalidades de obtención para el dominio público de los suelos Dotacionales, tanto en su categoría de Sistemas Locales como de Sistemas Generales previstos en el Plan General,

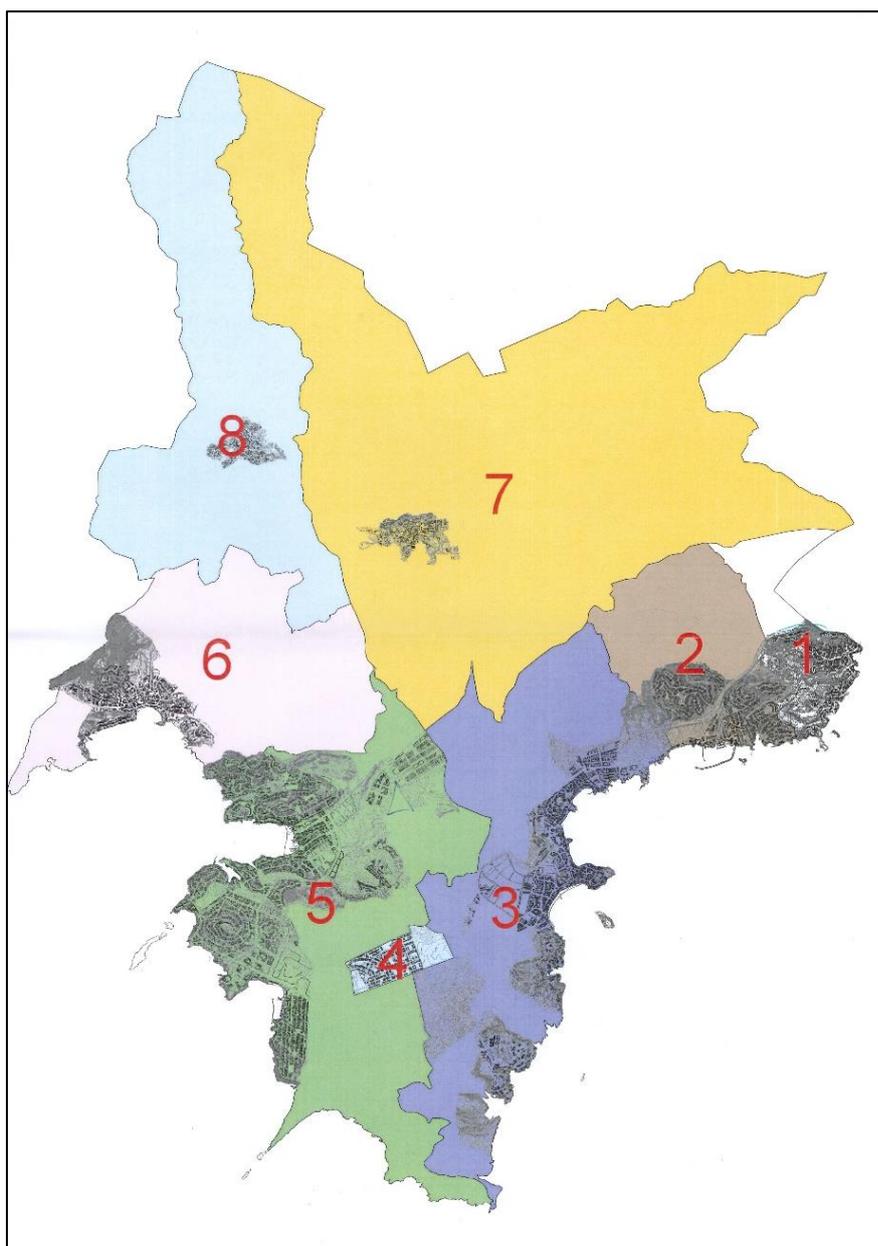


sobre la base de la aplicación del Principio de Reparto de Cargas y Beneficios del SUE, tal como se ha expresado en los Apartados anteriores.

3.1.- Determinaciones Básicas relativas a los Suelos Dotacionales de Sistema Local.

En aplicación de una sistemática coherente con las determinaciones del vigente Plan General que se está revisando y cuyo AVANCE se presenta, se identifican y localizan los suelos Dotacionales de Sistema Local tomando como **ámbito espacial de referencia** los **suelos Urbanos** así clasificados en los núcleos de población **integrados en los 8 Sectores Territoriales** en que se desagrega el Término Municipal de Calvià y que se definen en el Apartado 20 de la Memoria Justificativa del mismo (Illetes, Costa den Blanes-Portals Nous, Palma Nova-Magaluf, Son Ferrer, Santa Ponsa, Peguera y Es Capdellà), ámbitos que son utilizados por el anterior Plan para analizar y referenciar de manera agregada y espacialmente, las dimensiones y “grandes números” relativos a los parámetros sociológicos, socio-económicos y jurídico-urbanísticos básicos, tanto preexistentes como previstos, correspondientes a cada uno de ellos.





PLANO DE DELIMITACIÓN DE SECTORES TERRITORIALES.

La identificación de los suelos destinados a Dotaciones Públicas de Sistema Local a localizar en los suelos Urbanos comprendidos en cada Sector Territorial, vienen determinados de acuerdo a los siguientes criterios:

- 1º. Identificar aquellos que **se encuentran calificados** como tales y sometidos al régimen de las actuaciones aisladas en el vigente Plan General que aún no han sido obtenidos para el dominio público y que en la Revisión se mantiene dicha afección pública por



entender que siguen siendo necesarios para satisfacer las demandas ciudadanas de servicios, **dotaciones** e infraestructuras urbanas.

2º. Aquellos otros de **nueva calificación Dotacional** a establecer eventualmente en el documento completo definitivo de la Revisión del Plan (a formular tras la aprobación de este Avance), que se consideren imprescindibles para satisfacer algún déficit preexistente de equipamientos o de espacios libres y cuya obtención resultara inexcusable.

Procede, ahora, determinar las técnicas operativas para regular la gestión de estos suelos Dotacionales.

3.1.1.- DETERMINACIÓN DE LA RATIO DOTACIONAL MEDIA PREEXISTENTE EN CADA SECTOR.

La finalidad de la localización y dimensionado de los suelos Dotacionales preexistentes en cada uno de los Sectores Territoriales, actividad necesaria para la formulación del Plan General definitivo, tiene como objetivo básico la determinación cuantitativa de la **Ratio Dotacional Media** (en adelante **RDM**) relativa a aquellas Dotaciones públicas ya implantadas en el ámbito **de cada uno de los Sectores** para, tras ello, poder aplicar con rigor y respeto a la legalidad vigente, la gestión y obtención de los citados suelos Dotacionales así calificados y ubicados en los suelos Urbanos integrados en cada Sector, en aplicación del preceptivo Principio de Reparto de Cargas y Beneficios.

En este sentido, la Ratio Dotacional Media correspondiente a cada Sector se determinará de acuerdo al desarrollo de la siguiente fórmula:

$$\text{RDM} = \text{SD} / \text{APU}$$

, siendo:

- **RDM**, la Ratio Dotacional Media en cada Sector Territorial, medida en m²s/uas.
- **SD**, superficie de suelo correspondiente a las Dotaciones preexistentes en los suelos Urbanos integrados en cada Sector Territorial y ya obtenidos para el dominio público, sin considerar la superficie del viario (sólo Zonas Verdes y Equipamientos públicos), medida en m²s.
- **APU**, Aprovechamiento Urbanístico, total u objetivo, derivado de la ponderación de las edificabilidades atribuidas por el Plan General vigente a cada una de las parcelas en función de los usos otorgados a las mismas en los suelos Urbanos



integrados en cada Sector Territorial, ponderación realizable mediante la aplicación proporcional de los diferentes Valores de Repercusión de Suelo correspondientes a cada uno de los usos (en los términos establecidos en el Apartado siguiente), medido en unidades de aprovechamiento (uas).

3.1.2.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN CADA SECTOR TERRITORIAL.

En consecuencia, procedería determinar el **aprovechamiento urbanístico, APU**, correspondiente a los suelos Urbanos integrados **en cada Sector Territorial**.

El APU derivado del Plan General actual se determina multiplicando la edificabilidad atribuida a cada parcela dotada de un uso concreto por el planeamiento vigente por un Coeficiente de Ponderación unitario, calculado mediante la proporción resultante entre los Valores de Repercusión correspondientes a cada uso con relación al correspondiente al de mayor edificabilidad atribuida a cada Zona de Ordenanzas de Edificación (reguladas en el Capítulo 4 del Título X de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente) en ese Sector Territorial que se denomina, convencionalmente, Uso Característico, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{APU} = \text{SUMA} (\text{Ei} \times \text{Si} \times \text{CPI})$$

, siendo:

- **APU**, el Aprovechamiento Urbanístico total (Objetivo) correspondiente a cada Sector Territorial, medido en unidades de aprovechamiento, uas (es decir, m²t ponderados).
- **Ei**, la edificabilidad atribuida por el Plan General vigente a cada una de las parcelas “i” de los suelos Urbanos integrados en cada Sector Territorial, medida en índice unitario, m²t/m²s.
- **Si**, la superficie de cada parcela “i”, medida en m²s.
- **CPI**, el Coeficiente de Ponderación unitario correspondiente a cada parcela “i” en función del uso que tenga otorgado medido en uas/m²t, calculado por comparación proporcional entre el Valor de Repercusión que le corresponde a esa parcela “i” y el correspondiente al Uso Característico (medidos en €/m²t), según la siguiente razón:



VRSi / VRSc

, siendo:

- **VRSi**, el Valor de Repercusión de Suelo correspondiente al uso otorgado a cada parcela “i”, medido en €/m^{2t}.
- **VRSc**, el Valor de Repercusión de Suelo correspondiente al Uso Característico establecido en cada Zona de Ordenanzas de Edificación integradas en el Sector Territorial, medido en €/m^{2t}

Para determinar los Coeficientes de Ponderación con carácter unitario con la finalidad de facilitar la operatividad práctica del APU, procede atribuir al Uso Característico el Coeficiente de la unidad, 1 uas. / m^{2t}, lo que implica que el resto de los CPi alcanzarán valores unitarios superiores o inferiores a 1 en función de la proporción existente entre los diferentes VRSi con relación al VRSc.

Finalmente, teniendo en cuenta las numerosas parcelas clasificadas como suelo Urbano integradas en el ámbito espacial de cada Sector Territorial, **para la determinación de las Edificabilidades** que les correspondan a la totalidad de las mismas en función de los usos otorgados, se deberá proceder por **aproximación estadística rigurosa** identificando una muestra razonable de “manzanas tipo” que sean características de cada Zona por usos y tipologías homogéneas, de entre las integradas en las Zonas de Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano, calculándose en ellas la edificabilidad media resultante con relación al uso característico que se le otorga en las citadas Ordenanzas y procediéndose, a continuación, a su extensión estadística a la totalidad de los suelos Urbanos integrados en cada Sector Territorial.

3.1.3.- OBTENCIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONALES DE SISTEMA LOCAL EN CADA SECTOR TERRITORIAL.

Tal como se ha señalado en los Apartados 1 y 2 de este Capítulo, la legislación estatal y balear vigentes ofrecen diversas técnicas instrumentales para poder obtener gratuitamente para la Administración, sobre la base de la aplicación del Principio de Reparto de Cargas y Beneficios, los suelos Dotacionales de Sistema Local previstos en el suelo Urbano.



En concreto, se plantean las siguientes alternativas de gestión para la obtención de dichos suelos afectos al uso y dominio públicos:

1ª.- Análisis pormenorizado e individualizado de cada una de las **Dotaciones preexistentes** y valoración contrastada y rigurosa de la **vigencia de su mantenimiento**, en función de las demandas sociales actuales.

2ª.- Identificación de aquellas que pudieran **constituirse en Complejo Inmobiliario** conformado por la atribución de un uso lucrativo compatible con el Dotacional que se mantiene, lo que permitiría la obtención de la Dotación de manera “autónoma” e, incluso, edificada total o parcialmente.

3ª.- Análisis de las posibilidades de **delimitar acotadas Unidades de Ejecución**, ex novo, de Reforma, Mejora o de Regeneración Urbanas, en aplicación de las determinaciones de la Ley Estatal y de la LOUS, que permitan incluir Dotaciones existentes en ellas, siempre que se garantice rigurosamente el mantenimiento, como mínimo, de los derechos subjetivos actuales de los propietarios de suelo en ellas incluidas.

4ª.- Para el resto de Dotaciones aisladas que aún permanezcan, en la Ordenación Detallada que está llevando a cabo, se deberá proceder a vincular los incrementos de aprovechamiento que se vayan a atribuir a determinadas parcelas edificables con esas Dotaciones aisladas a desarrollar en régimen de **Actuaciones de Dotación**, aplicándose para su obtención las técnicas señaladas de la Reparcelación Discontinua, la Indemnización Sustitutoria o la constitución de Complejo Inmobiliario.

Sin duda, la modalidad de obtención pública de los suelos Dotacionales del Sistema Local mediante la aplicación del régimen correspondiente a las Actuaciones de Dotación es la que presenta una mayor complejidad, si bien, las técnicas instrumentales previstas en la legislación estatal y balear y, en concreto, la modalidad sustitutoria del deber de cesión física del suelo (mediante la aplicación de la Reparcelación Voluntaria y Discontinua, TAU) por la Compensación Económica de valor equivalente.

En cualquier caso y en primer lugar, **procedería determinar los incrementos de Aprovechamiento que vengan a compensar los suelos Dotacionales previstos**, y que debieran aplicarse al aprovechamiento (mediante el otorgamiento de una edificabilidad máxima y un uso característico) atribuido por el vigente Plan General en aquellas parcelas



edificables localizadas en las Zonas de Ordenanzas de Edificación del suelo Urbano del Plan en las cuales ese incremento del aprovechamiento urbanístico se produce mediante el aumento del índice de edificabilidad máxima por razones de homogeneidad morfológica (por ejp., para adecuarse a la tipología edificatoria colindante o con la finalidad de tapar alguna medianera contigua existente etc.), o por la conveniencia del cambio del uso característico de la zona por otro de mayor demanda social y de mayor rentabilidad económica (por ejp., cambio del uso Secundario, Industrial o de Almacenaje por un uso Residencial Plurifamiliar, Terciario o Turístico etc.), o por ambas circunstancias a la vez (incremento de edificabilidad y cambio de uso).

Para ello, debe tenerse en cuenta que la legislación balear vigente establece que la reserva de suelo Dotacional se determinará por el propio Plan (artículo 32.3.b) LOUS).

En este sentido, criterios de racionalidad aconsejan cuantificar la reserva de suelo Dotacional dentro de la horquilla delimitada entre el mínimo correspondiente a la Ratio Dotacional Media correspondiente a cada Sector Territorial, RDM (ver el anterior Apartado 3.1.1) y el máximo establecido para el Urbanizable (según el artículo 33 de la LOUS) con la finalidad de mejorar la ratio existente en cada Zona (que el nuevo crecimiento mejore la presumible precariedad dotacional existente en la Ciudad Consolidada).

De acuerdo a este argumento, parece razonable disponer, a efectos operativos, de una reserva de suelo Dotacional que supere en, por ejp. en un 20 % la RDM resultante en cada Sector Territorial.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la superficie de suelo Dotacional prevista en cada Sector Territorial para su obtención pública (SD-P) debe ser cuantificada en función del incremento de Aprovechamiento Urbanístico a atribuir en las parcelas edificables identificadas para ello, ese incremento de Aprovechamiento total, (INC-APU), se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$(INC-APU) = (SD-P) / (1,20 \times RDM)$$

, siendo:

- **(INC-APU)**, el incremento total de Aprovechamiento a atribuir sobre el otorgado por el Plan General anterior en las diferentes parcelas edificables así identificadas



para ello en los suelos Urbanos integrados en cada Sector Territorial, medido en uas.

- **(SD-P)**, la superficie total de los suelos Dotacionales así previstos en los suelos Urbanos integrados en cada Sector Territorial, medida en m²s.
- **(1,20 x RDM)**, la Ratio Dotacional unitaria y mejorada en un 20% sobre la RDM preexistente, a obtener en función del incremento de Aprovechamiento atribuido en cada Sector Territorial, medida en m²s/uas.

Finalmente, una vez obtenido el (INC-APU) total del Sector, procederá la identificación y aplicación en aquellas parcelas concretas para las que la nueva Ordenación prevea la recepción de ese incremento.

De esta forma, en los Planos de Ordenación correspondientes a la calificación del suelo Urbano de la Revisión del Plan, se deberán señalar expresamente dentro de cada Zona correspondiente de Ordenanzas de Edificación integradas en cada Sector Territorial, tanto las parcelas de suelo Dotacional previstas para su obtención pública, como aquellas parcelas edificables que reciben el incremento de Aprovechamiento necesario para compensar el correspondiente a las Dotacionales. Igualmente, en la Memoria Justificativa del Plan deberán expresarse justificadamente los cálculos realizados y la determinación de los parámetros correspondientes (APU, RDM etc.) por cada Sector Territorial, así como el procedimiento de gestión equidistributiva aplicable para la obtención de los suelos Dotacionales y que se explica, a continuación, en el siguiente epígrafe.

3.1.4.- PRÁCTICA DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE UNA PARCELA DOTACIONAL CONCRETA.

Una vez aprobado el Plan General, el procedimiento de gestión urbanística aplicable al régimen propio de las Actuaciones de Dotación para la obtención de las parcelas Dotacionales que se encuentran así calificadas en el suelo Urbano, operaría de acuerdo a la utilización de alguno de los procedimientos siguientes:

1. **Por Reparcelación Discontinua y Voluntaria:** el promotor de la edificación correspondiente a la parcela que dispone un incremento de aprovechamiento, (INC-APU), deberá determinar la superficie de suelo Dotacional, SD, necesaria para compensarlo, mediante la cesión gratuita de la misma al Ayuntamiento y libre de cargas, de manera previa o simultánea al otorgamiento de la licencia de obras, de acuerdo a la siguiente fórmula:



$$SD = (INC-APU) \times (1.20 \times RDM)$$

, siendo:

- **SD**, la superficie de suelo Dotacional a ceder a la Administración, medida en m²s, identificada entre las diferentes parcelas así calificadas en el suelo Urbano integrado en el Sector Territorial correspondiente (Reparcelación Discontinua), decidida por acuerdo entre ambos operadores, el promotor de la edificable y el propietario de la dotacional (Reparcelación Voluntaria) y transmitida entre ellos en virtud de cualquier procedimiento de derecho privado (compra-venta, modalidad de aportación de obra etc.).
 - **(INC-APU)**, el incremento de aprovechamiento sobre el otorgado por el planeamiento anterior, medido en uas, que el nuevo Plan atribuye a la parcela edificable concreta.
 - **(1,20 x RDM)**, la Ratio Dotacional unitaria y mejorada en un 20% sobre la RDM preexistente, calculada para cada Sector Territorial, medida en m²s/uas.
2. **Por Compensación Económica:** el promotor de la edificación correspondiente a la parcela “i” que dispone de un incremento de aprovechamiento, (INC-APUi), deberá determinar el valor económico correspondiente a la superficie de suelo Dotacional, SDi, para entregársela al Ayuntamiento, quien procederá a ingresarla en el Patrimonio Municipal de Suelo con la finalidad exclusiva de la obtención, mediante expropiación, de un suelo Dotacional de entre los reservados como tales y que disponga de un valor económico equivalente.

La valoración económica correspondiente a la parcela Dotacional “i” (VDi) se llevará a cabo aplicando el régimen de valoraciones del TRLS/15, previa determinación del aprovechamiento “virtual” al que tiene derecho el suelo Dotacional que en función de lo establecido en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Valoraciones que lo desarrolla le correspondería el



Aprovechamiento Medio preexistente en el Sector Territorial (APU-MS), valoración que se obtendrá de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VDi = (APU-MS) \times SDi \times (VRS-MS)}$$

, siendo:

- **VDi**, el valor económico correspondiente a la parcela Dotacional “i” a entregar al Ayuntamiento, previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de obras, para la obtención expropiatoria del suelo Dotacional de valor equivalente.
- **(APU-MS)**, el Aprovechamiento Medio correspondiente al Sector Territorial en el que se encuentran localizadas tanto la parcela edificable como la dotacional, determinado de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{(APU-MS) = APU / SSU}$$

, siendo:

- **(APU-MS)**, el Aprovechamiento Medio correspondiente al Sector Territorial, medido en uas/m²s.
- **APU**, el Aprovechamiento Urbanístico total (Objetivo) correspondiente a cada Sector Territorial, medido en unidades de aprovechamiento, uas (es decir, m²t ponderados), determinado en los términos establecidos en el anterior Apartado 3.1.2.
- **SSU**, la superficie total del suelo Urbano integrado en cada Sector Territorial descontada la correspondiente a los suelos Dotacionales públicos preexistentes, incluidos los viarios, y a los que el nuevo Plan mantiene esa calificación pública, medida en m²s.
- **SDi**, la superficie de la parcela Dotacional “i” a compensar económicamente, medida en m²s.



- **(VRS-MS)**, el Valor de Repercusión “medio” de Suelo correspondiente al Sector Territorial determinado según la siguiente fórmula:

$$(VRS-MS) = APU / SSU$$

, siendo:

- **(VRS-MS)**, el valor de Repercusión de Suelo medio en el Sector Territorial correspondiente, medido en €/uas.
 - **APU**, el Aprovechamiento Urbanístico total (Objetivo) correspondiente a cada Sector Territorial, medido en unidades de aprovechamiento, uas (ver Apartado 3.1.2 anterior).
 - **SSU**, superficie total de los suelos Urbanos integrados en cada Sector Territorial, descontada la correspondiente a los suelos Dotacionales públicos preexistentes, incluidos los viarios, a los que el nuevo Plan mantiene esa calificación pública, medida en m²s.
3. **Por Constitución de un Complejo Inmobiliario:** aplicable, fundamentalmente, a las modificaciones puntuales de Plan que comportaran la propuesta de un incremento de aprovechamiento atribuible a una parcela concreta.

Estas eventuales modificaciones, al producirse sobrevenidamente tras la aprobación del Plan, no disponen de reserva Dotacional prevista y señalada en el suelo Urbano para compensar la propuesta de incremento de Aprovechamiento, por lo que la cesión del suelo Dotacional correspondiente al incremento o incluso su Compensación económica, no disponen de parcela “física” para su aplicación.

Ciertamente, el promotor de la modificación podrá obtener en el mercado inmobiliario un suelo, hoy edificable, y proponer su calificación como Dotacional para compensar el incremento de Aprovechamiento que pretende patrimonializar, pero, obviamente, esta operación difícilmente será rentable y, por lo tanto, posible.



Consecuentemente, en estos casos, tal como establecen las legislaciones estatal y balear (artículos 18.2.b) TRLS/15 y 32.5 LOUS), opera supletoriamente la entrega a la Administración (y siempre que esta lo acepte) de una superficie construida destinada a Dotación pública ubicada dentro de la propia edificación, en coexistencia con el resto de usos lucrativos de titularidad privada y constituida en régimen de propiedad horizontal.

Obviamente, la superficie edificada a entregar a la Administración, deberá alcanzar un coste de construcción equivalente al valor económico del suelo Dotacional que sustituye, calculado en los términos establecidos en el número 2 anterior.

3.2.- Determinaciones Básicas relativas a los Suelos Dotacionales de Sistema General en cualquier Clase de Suelo.

3.2.1.- DETERMINACIONES BÁSICAS RELATIVAS A LOS SISTEMAS GENERALES.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos suelos destinados a Infraestructuras o Dotaciones públicas localizados en cualquier clase de suelo (Urbano, Urbanizable o Rústico) cuyo ámbito de servicio supera el propio de una Actuación de Transformación Urbanística concreta, de una Unidad Vecinal o de una Zona de Ordenanza de Edificación, ámbitos en los que operan los Sistemas Locales ya analizados, llegando a alcanzar el ámbito municipal e, incluso, el supramunicipal o el regional.

Su regulación viene establecida en la legislación estatal con carácter básico, y en el artículo 41.b) de la LOUS, distinguiendo los siguientes usos de Sistema General: Viarios de Transportes y Comunicaciones, Espacios Libres y Equipamientos e Infraestructuras.

3.2.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN EL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

En este documento de AVANCE correspondiente a la Revisión del Plan, procede distinguir aquellos Sistemas Generales ya identificados así en el Plan General vigente y, dentro de ellos, aquellos que ya hubieran sido obtenidos para el dominio público de aquellos otros que aún no se han obtenido y que el nuevo Plan pretende mantener como tales, por considerarlos necesarios para satisfacer las demandas sociales generales y generadas



por la población prevista en el horizonte del Plan y que se señalan en los Planos de Ordenación correspondientes.

De acuerdo a ello, aquellos Sistemas Generales ya obtenidos para el dominio público a través de las técnicas de gestión oportunas y que se encuentran integrados en la malla urbana propia de la Ciudad Consolidada, en contigüidad con los suelos urbanizados y edificables que la constituyen, resulta obvio que deberán considerarse incorporados en la clase de suelo Urbano.

No ocurrirá lo mismo con aquellos Sistemas Generales, ya obtenidos, cuya localización espacial se ubica alejada de los núcleos de población (v. gr., grandes Viarios de comunicación o grandes Espacios Libres de características naturales), para los cuales el nuevo Plan deberá mantener su clasificación de suelo como Rústico.

Sin embargo, distinto tratamiento debe disponerse para los suelos de Sistema General aún no obtenidos para el dominio público y que el AVANCE del nuevo Plan mantiene en su categoría de "Generales". Para estos, su clasificación de suelo deberá adoptarse en función de los criterios estratégicos que les son propios dada su singularidad y características espaciales y especiales y, consecuentemente, deberá adoptarse esa clasificación en función de la aplicabilidad de las técnicas legales más adecuadas a dichas características para la obtención de sus suelos.

Procede, por tanto, analizar las modalidades de obtención de los suelos de Sistema General.

3.2.3.- OBTENCIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS DE SISTEMA GENERAL EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

Teniendo en cuenta las características propias de los Sistemas Generales en las que, entre otras, destacan su considerable dimensión espacial, su localización espacial periférica o, en el mejor de los casos, periurbana, así como que su ámbito de servicio alcanza el nivel supra-local, resulta lógico y aconsejable que su ubicación originaria corresponda al suelo Rústico, lo que posibilitará la adscripción de parte de su superficie a sectores de suelo Urbanizable para posibilitar su obtención gratuita mediante la aplicación de las técnicas reparcelatorias, y previendo la aplicación de las técnicas expropiatorias para aquellos otros a los que no se puedan aplicar las citadas técnicas de equidistribución.



En consecuencia, los procedimientos de obtención de los suelos de Sistemas Generales adoptarán alguna de las siguientes modalidades:

1. Mediante la **adscripción** de parte de la superficie correspondiente de los Sistemas Generales a los **sectores de suelo Urbanizable** previstos en el AVANCE de la Revisión del Plan General.

La superficie de suelo a adscribir se determinará en función del resultado de la preceptiva Memoria de Viabilidad Económica que se calculará en función del aprovechamiento atribuido por el Plan a cada sector de Urbanizable.

Asimismo, con la finalidad de evitar procesos especulativos derivados de la adscripción de suelos Rústicos alejados, en su caso, de los suelos Urbanizables de mayor valor económico a los que se vinculan, la superficie a adscribir (SA) se corregirá en función de los valores de suelo correspondientes al Rústico y al Urbanizable al que se adscriba, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$SA = SG \times (VRR / VRS)$$

, siendo:

- **SA**, la superficie corregida de suelo de Sistema General a adscribir al sector de suelo Urbanizable como una superficie adicional a incorporar a las propias del sector en el proceso de reparcelación, medida en m²s.
- **SG**, la superficie real del Sistema General que se adscribe al sector, medida en m²s.
- **VRR**, el valor económico del suelo Rústico en que se encuentra el Sistema General que se adscribe al sector de Urbanizable, calculado como suelo en situación básica de Rural, en virtud del régimen de valoraciones establecido en el TRLS/15 (artículo 36), medido en €.
- **VRS**, el valor económico del sector de suelo Urbanizable determinado por el método Residual Estático establecido en el TRLS/15 (artículo 37, una vez descontados los costes derivados de la urbanización y resto de cargas y deberes pendientes y no satisfechos), medido en €.



2. Mediante la aplicación de la Expropiación al resto de suelos de Sistema General que no se hubieran podido adscribir al suelo Urbanizable y cuyo valor económico, como suelo Rústico (en situación básica de Rural), se calculará en virtud del régimen de valoraciones establecido en el TRLS/15 (artículo 36), medido en €.

4. CONCLUSIONES DE LA APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

Tras el establecimiento en esta fase de AVANCE de los Criterios de aplicación a la obtención de los suelos Dotacionales de Sistema local y General que se prevén en la Revisión del vigente Plan General de Calvià, procederá calcular numéricamente los diferentes parámetros jurídico-urbanísticos necesarios para cuantificar y finalizar los procedimientos destinados a la obtención pública de esos suelos, cálculo que deberá llevarse a cabo en la Fase de formalización del documento completo de Plan General, documento formal (Plan General de carácter Estructural o Plan de Ordenación Detallada) que se definirá en función de que la Reforma de la LOUS, actualmente en tramitación, se encuentre o no aprobada y vigente tras la aprobación definitiva de este AVANCE.

En cualquier caso, con respecto a la gestión, siempre más compleja, de los Sistemas Generales, en el próximo Capítulo 4 se expone una estimación de los Costes que supone la obtención de sus suelos y la ejecución material de los mismos lo que permitirá adoptar con mayor lucidez la determinación de la modalidad de gestión, bien por adscripción a los sectores de suelo Urbanizable, bien por aplicación de la institución expropiatoria sin perjuicio de la aplicación de instrumentos de ejecución complementaria como, por ejemplo, las contribuciones especiales.



CAPÍTULO 2. CRITERIOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS APLICABLES A LA FORMULACIÓN DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA APLICABLES A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

1.- INTRODUCCIÓN GENERAL.

La constitución de las **Memorias de Viabilidad Económica (en adelante MVE)** comporta una trascendental innovación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo **Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015**, de 30 de octubre (en adelante **TRLS/15**), regulación que ya ha sido recogida, si bien de manera un tanto confusa, como veremos más adelante, en la **Ley 2/2014**, de 25 de marzo, **de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears** (en adelante **LOUS**), y cuya formulación resulta obligada como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar, con carácter preceptivo, a todas **aquellas determinaciones** jurídico-urbanísticas que en la Revisión del Plan General **comporten una alteración del aprovechamiento establecido en el planeamiento anterior**, tal como establece el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del **TRLS/15**, aplicable a aquellas eventuales Actuaciones de Transformación en el suelo Urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración o Renovación urbana.

Obviamente, la aplicabilidad señalada unilateralmente a las Actuaciones de Transformación localizadas en suelo Urbano es una limitación derivada de que su regulación se introdujo en la L-3R, cuyo destino se dirigía de manera exclusiva a la gestión en la Ciudad Consolidada. No obstante, por extensión y coherencia jurídico-instrumental, la aplicabilidad de las MVEs también debe ser **aplicable a las de Nueva Urbanización (desarrollo de Sectores) en el suelo Urbanizable**, pues en estas actuaciones es dónde se produce la mayor alteración posible de aprovechamiento, al pasar del suelo Rústico al suelo Urbanizable.

Lamentablemente, las limitaciones que también comporta la formulación del **TRLS/15**, al refundir una legislación integral que contempla la totalidad de las situaciones básicas en que pueda encontrarse el suelo, el Rural y el Urbanizado (el **TRLS/2008**), con una legislación sectorial que afecta exclusivamente a las actuaciones que puedan encontrarse en el suelo



Urbanizado-Urbano (la L-3R), no permitieron recoger en esa especie de “re-Texto Refundido 7/2015” la consecuente aplicabilidad de las MVEs al suelo Urbanizable.

No obstante, en tanto dicha regulación se establece, lógicamente, en la Reforma de la LOUS, teniendo en cuenta el carácter reglamentario que dispone el planeamiento urbanístico, procede **recoger dicha prescripción en la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General.**

Asimismo, e igualmente por coherencia jurídica, deberán aplicarse las MVEs, además de **a la Revisión del Plan, también a las eventuales Modificaciones puntuales** que ulteriormente pudieran producirse, siempre que, obviamente, propongan alterar el aprovechamiento que ya tuviera establecido el Plan vigente.

De lo expuesto se deduce que la finalidad primaria de las MVEs consiste en la **justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo**, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística, sea esta una **Actuación de Dotación** como cualquiera otra del resto de **Actuaciones de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15)**, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios tal como prescribe el citado precepto, si bien, complementariamente, también permite desvelar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que en el desarrollo de la Actuación pudieran intervenir, tales como la Administración actuante (normalmente el Ayuntamiento) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario, sea este público o privado, de la misma.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones básicas objeto de la Actuación Transformación Urbanística, es decir, **para la situación originaria que se pretende alterar y para la situación final derivada de la propuesta definitiva**, análisis económicos que habrán de determinarse en función de los parámetros urbanísticos esenciales atribuidos (edificabilidad y uso urbanístico) y las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto a la situación originaria anterior, como son las cesiones de suelo público para dotaciones e infraestructuras, tanto de Sistemas Locales como, en su caso, de Sistemas Generales, así como del porcentaje de aprovechamiento público que le corresponde al Ayuntamiento en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada.



Para su conocimiento preciso, procede transcribir, a continuación, el contenido del **artículo 22-5 del TRLS/15**:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de aborros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Asimismo, la **LOUS** regula en su **artículo 39** el contenido de las MVEs, si bien con las características de confusión que ya hemos señalado, confusión que ya se manifiesta en el propio título del artículo, a saber:

Artículo 39 Contenido del informe de sostenibilidad económica del plan general.

El informe de sostenibilidad económica del plan general contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados.

En particular y en cuanto a las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del artículo 29.2 de esta ley, cuando las ordene directamente el plan general, este informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la



implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

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

De la mera lectura del texto del artículo, se pone de manifiesto la **confusión que comporta el precepto**, pues viene a considerar que las MVEs son una parte complementaria de los Informes de Sostenibilidad Económica, lo que supone un grave **error de concepción**, pues ambos documentos económicos persiguen finalidades totalmente diferenciadas, como veremos en el próximo apartado.

No obstante lo anterior y sin perjuicio del contenido literal de las determinaciones del transcrito artículo 22-5 del TRLS/15, procede reseñar dos virtualidades adicionales de gran relevancia jurídico-urbanística que presentan las MVEs y que trascienden ampliamente la ya señalada finalidad primaria relativa a la mera, aunque fundamental, garantía de rentabilidad económica para la propiedad del suelo, virtualidades que afectan, en primer lugar, a la siempre procelosa atribución de aprovechamientos urbanísticos a los distintos suelos y, en segundo lugar, a la sustancial mejora de la transparencia en los procesos de información pública y participación ciudadana del planeamiento. Sobre esta trascendental versatilidad normativa adicional tratará el próximo apartado 4 de este Artículo¹.

¹ Para mayor conocimiento sobre este tema, ver "Comentarios a la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (L3R)" escrito por Luciano Parejo Alfonso y Gerardo Roger Fernández y editado por IUSTEL en el año 2014.



2. LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD CON RELACIÓN AL RESTO DE DOCUMENTOS DE ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO.

Antes de continuar con el contenido jurídico-urbanístico de las MVEs, conviene señalar las diferencias y desiguales finalidades que existen entre estos documentos y el resto de Estudios Económicos que conforman la panoplia de instrumentos jurídico-económicos constituyentes del planeamiento urbanístico y territorial.

2.1.- Los Estudios Económico-Financieros.

Por un lado, se encuentra el clásico instrumento económico del urbanismo tradicional español normalmente denominado Estudio Económico-Financiero (en adelante EEF), documento que debía formularse junto al Plan General de Ordenación Urbana con una finalidad muy acotada y específica, desagregable en los siguientes objetivos:

1º). La identificación de los sujetos ejecutores de aquellas acciones con afección inversora que el Plan estableciera, sea cual fuere, en su caso, la Administración pública responsable de las dotaciones, servicios o infraestructuras de uso público e interés general, sea, en otro caso, la propiedad privada de los suelos reclasificados o recalificados y/o el particular-gestor concesionario privado del desarrollo de la actuación responsables de la ejecución de aquellas dotaciones, servicios e infraestructuras necesarios para convertir sus terrenos en solares edificables en virtud de lo establecido en el principio básico del Sistema Urbanístico Español (en adelante SUE) de Reparto de Cargas y Beneficios.

2º). La valoración del coste económico de las acciones previstas en el Plan y su adjudicación a cada uno de los sujetos ejecutores correspondientes anteriormente señalados.

De hecho, estos objetivos se recogen en el **primer párrafo** del transcrito **artículo 39 de la LOUS** constituyéndose como un documento jurídico-económico de carácter preceptivo que deben realizar los Planes, si bien no lo denomina Estudio Económico-Financiero sino que lo incorporan al contenido del “informe de sostenibilidad económica del plan general”, denominación confusa y errónea, tal como hemos señalado.

Finalmente, en el urbanismo tradicional se solía completar el contenido de EEF con el establecimiento de unos **plazos temporales para la ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística**, recogiéndose en un documento denominado Programa de Actuación y cuyo desarrollo se dimensionaba, normalmente, en dos cuatrienios de



programación, dispuestos a continuación de la aprobación del mismo (suelos “programados al primer y al segundo cuatrienio”), estableciéndose para aquellos otros suelos de mayor incertidumbre la condición jurídica de “no programados” y cuya incorporación al proceso urbanizador se produciría, en todo caso, en función del cumplimiento de determinadas circunstancias o condiciones urbanísticas que permitieran o aconsejaran su ejecución urbanizadora.

Sin embargo, **la LOUS no establece plazos preclusivos** concretos para llevar a cabo la ejecución de la urbanización, trasladando esa determinación **al planeamiento urbanístico** o, en su caso, el establecimiento de un **orden de prioridades** para desarrollar, de manera coordinada, las diferentes actuaciones urbanizadoras, tanto de titularidad pública como privada (**artículo 41.c de la LOUS**).

Asimismo, en el **artículo 110 de la LOUS** se establece lo siguiente:

“todos los instrumentos de planeamiento que legitimen actuaciones urbanísticas deben fijar un plazo de inicio y un plazo de finalización de las obras de urbanización”,

, deber que comporta que, en el caso de su incumplimiento, el Ayuntamiento podrá adoptar la suspensión de los efectos del planeamiento o proceder al cambio de Sistema de Actuación o a la modificación del mismo, previa adopción de los trámites legales preceptivos.

2.2.- Los Informes de Sostenibilidad Económica.

La regulación de los Informes de Sostenibilidad Económica (en adelante ISEs) aparecen por primera vez en el SUE en la Ley de Suelo 8/2007 y finalmente se recoge en el **artículo 22-4 del TRLS/15**.

La finalidad de los ISEs no es otra que la de analizar el impacto que en las Haciendas públicas producirá la implantación y el mantenimiento de las dotaciones, infraestructuras y servicios que la Administración recibe en los procesos de desarrollo del Plan.

Es decir, el Ayuntamiento deberá evaluar:

1º). El gasto público que le va a ocasionar el mantenimiento y conservación de los viales, jardines, equipamientos y resto de servicios urbanos generados en los procesos de producción de ciudad (y que normalmente recibirá gratuitamente sobre la base de la aplicación del principio de Reparto de Cargas y Beneficios), y



2º). Compararlos con los ingresos tributarios que ese proceso le va a suscitar (IBI, IAE etc.) con la finalidad básica de garantizar un equilibrio presupuestario razonable que no comprometa el futuro de la Hacienda pública correspondiente, fundamentalmente la municipal.

Adicionalmente, los ISEs presentan una aplicación práctica de gran relevancia: la forma más ortodoxa de garantizar el equilibrio presupuestario señalado será la de acomodar la dimensión y potencialidad edificatoria de las Actuaciones Urbanizadoras a la capacidad de absorción por el mercado de los productos inmobiliarios finales integrados en ellas, tal como se establece en el **artículo 22.4 del TRLS/15**, si bien, tal como se ha comentado anteriormente, en la **LOUS** se presenta una cierta confusión en su **artículo 39**.

En concreto, el instrumento trata de evitar la generación de sobreofertas de suelo urbanizado sin edificar, tal como lamentablemente ha ocurrido tras la explosión de la burbuja (“ciudades fantasma”) y cuyo mantenimiento y conservación suponen una carga insostenible para las Haciendas Locales. Es decir, al fin se podrá programar con la lucidez y también desde la aplicación obligada del principio de prudencia que ofrecen unas expectativas razonables y acotadas del mercado, el desarrollo de las previsiones del planeamiento y dejar de “actuar a ciegas”, tal como normalmente se ha venido operando, con las lamentables consecuencias derivadas de las sobreofertas de suelo urbanizado ya señaladas².

En cualquier caso, en este Artículo no se desarrolla más el contenido de los ISEs, dado que en este Documento de Avance de la Revisión del Plan General de Calvià se incluye un Capítulo concreto explicativo de su contenido jurídico-urbanístico.

2.3.- Conclusiones Comparativas.

De lo expuesto en los apartados anteriores, se ponen de manifiesto las diferencias básicas existentes entre los tres Estudios Económicos que integran el Documento de Plan General y que a continuación se exponen resumidamente:

² Para mayor conocimiento de este tema, ver “Comentarios al Texto Refundido 2/2008 de la Ley de Suelo” escrito por Luciano Parejo Alfonso y Gerardo Roger Fernández con Estudio Previo de Marcos Vaquer Caballería, editado por IUSTEL, año 2014.



Los EEFs atienden a la identificación de los sujetos responsables de la ejecución de las previsiones del planeamiento y a su evaluación económica, mientras que **los ISEs** atienden al deseable equilibrio presupuestario que deberá producirse entre los gastos necesarios para el mantenimiento y conservación de dotaciones e infraestructuras públicas y los ingresos tributarios que las actuaciones urbanizadoras generan a la Hacienda municipal y, finalmente, **las MVEs** atienden a la rentabilidad económica, fundamentalmente privada, que generan las nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística (actuaciones de reclasificación o de recalificación de suelo).

3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

3.1. Consideraciones Iniciales.

3.1.1.- Como Consideración Previa al análisis del contenido jurídico-económico de las MVEs, resulta necesario comentar algunas importantes insuficiencias jurídico-urbanísticas que presenta la LOUS con respecto a la definición y contenidos básicos de parámetros esenciales para la aplicación de las diversas técnicas de gestión Urbanística, como son las relativas a las determinaciones correspondientes al Aprovechamiento Urbanístico.

La LOUS utiliza terminológicamente la expresión “edificabilidad media ponderada” (artículos 32.3 o 33.2.b) y concurrentes) sin que, en ningún momento proceda a establecer su definición, su forma de determinación ni a su desagregación entre los diferentes operadores que intervienen en el proceso de reparto de cargas y beneficios, lo que introduce un escenario de confusión y de inseguridad jurídica en absoluto deseables.

Por ello, aprovechando la capacidad reglamentaria que presentan los planes generales, nada legal impide utilizar en la formulación del Plan General de Calvià la terminología tradicional del urbanismo español, adoptando el término de “aprovechamiento urbanístico”, y aclarando su forma de cálculo, la determinación de los preceptivos coeficientes de ponderación, así como sus modalidades de atribución a los diferentes operadores que intervienen en el proceso de equidistribución.

Para ello, utilizaremos las determinaciones jurídico-urbanísticas establecidas en el Borrador del Anteproyecto de Reforma de la LOUS, dada la claridad expositiva que en la misma se plantea.



En este sentido, el citado Borrador plantea las siguientes determinaciones:

Artículo 24.

Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación.

1. *El aprovechamiento urbanístico (AU) será el parámetro que:*
 - a) *Representa el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.*
 - b) *Determina el contenido económico del derecho de propiedad.*
2. *El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m^2 de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (uas/m^2 de techo) respectivos, calculados conforme a lo que establece el apartado 6 de este artículo.*
3. *El aprovechamiento urbanístico público será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Se determinará aplicando el porcentaje establecido por la presente Ley al aprovechamiento objetivo de una parcela concreta, o del medio para el caso de una actuación de nueva urbanización o de renovación urbana.*
4. *El aprovechamiento urbanístico subjetivo será el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.*
5. *Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (uas/m^2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 2, por la superficie total de la actuación urbanística (m^2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.*
6. *Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m^2 de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida a la actuación urbanística y al que se le asignará el valor de la unidad ($1 ua/m^2$ de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo ($€/m^2$ de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España.*

De acuerdo a lo expuesto, en el documento definitivo de Revisión de este Plan General de Calvià, se adoptarán las definiciones y criterios anteriormente establecidos con la finalidad de disponer de un marco jurídico seguro y claro que facilite la ordenación y gestión de las previsiones de desarrollo que en el mismo se plantean.



3.1.2.- Tras la Consideración Previa anterior y como **Consideración Inicial**, resulta razonable **identificar las Actuaciones de Transformación Urbanística** sobre las que procede la aplicación de las MVEs.

En este sentido, se consideran Actuaciones de Transformación Urbanística aquellas Actuaciones Integradas o Aisladas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el planeamiento anterior a unos suelos integrados bien en un ámbito espacial concreto de carácter “multi-parcelario” (“Actuaciones Integradas” delimitadas como **Unidades de Actuación en el suelo Urbano** o como **Sectores de planeamiento parcial en el Urbanizable**), o bien a una parcela o parcelas aisladas identificadas específicamente en suelo Urbano (“Actuaciones Aisladas” sometidas al régimen jurídico-urbanístico correspondiente a las **Actuaciones de Dotación**) tras el otorgamiento de un aprovechamiento adicional atribuido a las parcelas, bien por la nueva ordenación que comporta esta Revisión del Plan, bien en una Modificación del mismo que ulteriormente pudiera producirse.

Obviamente, las alteraciones de aprovechamiento anteriormente señaladas se materializarán preceptivamente mediante la aplicación de los instrumentos de equidistribución correspondientes, es decir, a través de la Reparcelación Continua y Sistemática para las “actuaciones integradas” o, en su caso, mediante la aplicación de la reparcelación Discontinua y Asistemática para las “actuaciones aisladas”, constituyéndose, en ambos casos, como técnicas reparcelatorias que posibilitan el justo Reparto de Cargas y Beneficios entre los propietarios afectados, procedimiento básico y fundamental que comporta el SUE.

Finalmente, y como resulta preceptivo, procede realizar la MVE tanto a la situación originaria de la que se parte, como a la correspondiente a la alteración de aprovechamiento que se propone y, tras su comparación, adoptar la decisión oportuna en relación a su aprobación³.

En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la **Viabilidad Económica de una Actuación** (en

³ Para mayor conocimiento sobre el tema, ver “Gestionar la Ciudad Consolidada” escrito por Gerardo Roger Fernández y editado por Tirant lo Blanch en el año 2014.



este caso de las dos situaciones, la originaria y la definitiva) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que **los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final** (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, derivado bien del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras o de las Actuaciones de Dotación) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

Ingresos > Costes

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

3.2.- Identificación de los Ingresos de una Actuación de Transformación Urbanística.

Los Ingresos correspondientes a una Actuación de Transformación Urbanística son los procedentes de la **enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente**, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los “pisos” construidos en las Actuaciones de Dotación (**artículo 7-1-b) del TRLS/15**) o de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (**artículo 7-1-a) del TRLS/15**).

En este sentido, los Ingresos, es decir, el Valor en Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de **los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m²t**, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora o a la Actuación de Dotación que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un **riguroso Estudio de Mercado** para los productos de renta libre (Viviendas libres, Oficinas, Comercios etc.) y por la constatación del precio tasado administrativamente para el caso de las Viviendas de Protección Pública (VPP).

Con la finalidad de objetivar al máximo los siempre controvertidos valores VRS, resulta razonable solicitar a una **Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España**, que **acredite la corrección de esos VRS** (tal como también establece la Reforma de la LOUS), desde la garantía que produce su sometimiento al contraste social y técnico derivado de su exposición en los preceptivos períodos de Información Pública que conlleva la tramitación de cualquiera alteración del planeamiento, proceso que vendría a disuadir



eventuales “prácticas impropias” que pudiera plantear alguna de estas instituciones tasadoras.

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso “i” presente en la Actuación (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VV, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VV (\text{€}) = \sum VRS_i (\text{€/m}^2\text{t}) \times E_i (\text{m}^2\text{t})$$

3.3.- Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística.

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de **la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria** establecidos en la legislación estatal (**artículos 18 del TRLS/15 y 77 de la LOUS**), pormenorizados en el planeamiento, costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los **Costes de Producción correspondientes a las Actuaciones Integradas**, bajo la denominación tradicional de Cargas o Gastos de Urbanización, se constituyen como **cesiones a la Administración de suelo**, originariamente privado, **con destino al uso dotacional público**, que debe entregarse **totalmente urbanizado**, con destino a los Sistemas Locales y Generales que se establecen en la **LOUS (artículo 32.3.b) y c) para las Unidades de Actuación en suelo Urbano, y en el artículo 43.3 para el suelo Urbanizable)**, complementadas con el Deber establecido como cesión de **suelo, también urbanizado**, en el que pueda materializarse el **porcentaje de aprovechamiento público** que como **participación pública en las plusvalías** generadas por la Actuación que la legislación balear precisa (**artículo 32.3.d) para las Unidades de Actuación en suelo Urbano y en el artículo 33.2.b) para el suelo Urbanizable**).



Asimismo, con relación a los **Costes de Producción correspondientes a las Actuaciones Aisladas constituidas en régimen de Actuaciones de Dotación**, el TRLS/15 recoge las Cargas de Urbanización relativas a las cesiones de suelo dotacional público y al porcentaje de aprovechamiento público en su **artículo 18**, debiendo aplicarse en estos casos, exclusivamente **al incremento de aprovechamiento** sobre el atribuido por el planeamiento anterior.

En lógica coherencia, la **LOUS** recoge las cesiones al dominio público de suelo Dotacional en su **artículo 32.3.c)**, cuantificadas en la dimensión que establezca el planeamiento urbanístico (con relación a esta variable determinación, ver el Capítulo de este documento de Revisión de Plan General de Calvià relativo a los “Criterios aplicables a la Gestión y Obtención de los Suelos Dotacionales”), y las de aprovechamiento urbanístico público en el **artículo 32.3.d)**, todo ello con las salvedades recogidas en el **artículo 32.5**, relativas a las alternativas de sustitución de la cesión de suelo por la **Compensación Económica** de valor equivalente o por la constitución de un **Complejo Inmobiliario** para aquellos casos en que la cesión física resulte imposible materializarla en su propio ámbito, regulación derivada de lo establecido en el **artículo 18.2.b) del TRLS/15**.

Sin embargo, teniendo en cuenta que **la formulación de las MVEs deberá realizarse en la fase de formulación del planeamiento general** (v. gr., en esta Revisión del Plan General de Calvià), momento en el que no se conocen aún ni la atribución de cada uno de los usos detallados ni la conformación de la ordenación urbana (trazado de viarios, ubicación y dimensionado de las dotaciones y zonas verdes, etc.), formulación a realizar de manera anticipada al momento de la ejecución concreta de las Actuaciones de Transformación Urbanística, resulta necesario cuantificar en ese momento **los costes económicos globalmente integrados de manera global y estandarizada**.

Para estos casos, la totalidad de los **Costes de Producción (CP)** responden a la suma de **cinco factores** (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CP = CC + GG + GF + BE + IN + GC$$

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:



- **CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata** de las Obras de Edificación/Rehabilitación para las Actuaciones Aisladas de Dotación, o de los costes de ejecución urbanizadora para las Actuaciones Integradas de Urbanización (viario, instalaciones de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, ajardinamiento, etc.).

Obviamente, su cuantificación concreta se determinará, con exactitud, en la elaboración de un Proyecto de Edificación/Rehabilitación para las Actuaciones Aisladas de Dotación, o en la de un Proyecto de Urbanización para las Actuaciones Integradas de Urbanización, si bien, al desconocer la ordenación urbanística concreta y, en todo caso, teniendo en cuenta la complejidad y tiempo que comporta la redacción de un Proyecto de Urbanización, estos costes suelen valorarse estimativamente por métodos simplificados de contrastada fiabilidad, como por ejemplo y entre otros, el Método de los Módulos de Superficie de Vial (M.S.V.) del Institut Català del Sol (INCASOL) de la Generalitat Catalana.

- **GG.- Gastos Generales**, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión.

Asimismo, también deben considerarse los **Gastos Financieros (GF)**, gastos derivados de las operaciones crediticias, “no constructivas”, que comporta la financiación externa (bancaria) del desarrollo de la Actuación.

- **BE.- Beneficio Empresarial** derivada de la promoción de la Actuación de Transformación Urbanística por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma y que corresponde en las Actuaciones de Urbanización bien a la propiedad mayoritaria (Junta de Compensación), al Promotor individualizado de la Actuación, tanto público en el Sistema de Cooperación, o bien al privado (Urbanizador seleccionado concursalmente), así como en las Actuaciones de Dotación, el Edificador o Rehabilitador, público o privado.

Como cuantificación agregada de los factores anteriores, los Gastos Generales, Financieros y Beneficio del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados suele aplicarse el **coeficiente 1,40 de la Normativa Catastral** (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993) que, sin perjuicio de las salvedades que realiza el **artículo 22.2 del RVLS** con relación a la variabilidad que puede adoptar su cuantificación concreta (horquilla 1,20-1,50), establece que



el precio del producto final (VV) resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de su producción, Valor del Suelo (VS) y Valor de la Ejecución (VC, de Urbanización y/o Edificación), según la conocida expresión:

$$VV = 1,4 \times (VS + VC)$$

- **IN.-** Eventuales **Indemnizaciones** derivadas de la supresión de Usos o Actividades preexistentes, lícitamente realizadas, que resulten incompatibles con la nueva Ordenación, o de la aplicación del Derecho al Realajo.
- **GC.-** En su caso (para las Actuaciones Urbanizadoras), los **Gastos de Conservación de las Obras de Urbanización** hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

3.4.- Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una Actuación de Transformación Urbanística.

Obviamente, la formulación de las MVEs deberá acometerse en dos situaciones diferenciadas, en la correspondiente a la redacción del Plan General, y en la ya concreta ejecución de la Actuación de Transformación Urbanística. En consecuencia, los datos a utilizar en la formulación de las MVEs dependerán de la situación en que se encuentre el planeamiento urbanístico:

- en la fase de la formulación del Plan General, procederá utilizar, como ya se ha señalado anteriormente, los parámetros básicos de uso Global y Edificabilidad Bruta, así como la consideración de unos estándares razonables que contemplen las previsibles ordenaciones urbanas que se llevarán a cabo en el momento de la ejecución.
- en la fase de ejecución de la Actuación concreta, procederá utilizar ya los parámetros específicos derivados de la Ordenación Detallada que se plantee, actualizando a esa fecha, todas las variables económicas correspondientes.

Corresponde ahora, en este Documento de Avance de la Revisión del Plan General de Calvià, la explicación de los Criterios aplicables para la formulación de las MVEs en esta fase de redacción del planeamiento.

Una vez superada la fase del Avance, procederá la formulación de las MVEs en la fase definitiva de redacción completa del Plan General, aplicadas a cada una de las Actuaciones



de Transformación que finalmente se prevean y ello sobre la base de los parámetros básicos-estructurales establecidos en el Plan.

Pues bien, una vez cuantificados los Costes de Producción y conocido el Valor en Venta de los productos finales deducidos de los señalados parámetros básicos y, en consecuencia, el Valor de Repercusión del Suelo correspondiente a las dos situaciones, la originaria y la propuesta que la modifica, podrá considerarse viable la operación de Transformación Urbanística en los términos determinantes que conforman la elaboración de la MVE, bien en la fase de redacción del Plan General, bien en la fase de ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística, si se producen las **cuatro Condiciones de Viabilidad siguientes**:

1ª Condición.- Cumplimiento coherente de las previsiones originarias y propuestas del Planeamiento referentes, sobre todo, a la ejecución en plazo y al cumplimiento de las condiciones básicas que finalmente se establezcan para su desarrollo, **determinación primigenia y constituyente de legalidad** que resulta básica para definir la viabilidad de cualesquiera Actuaciones de Transformación.

2ª Condición.- Establecimiento de un Beneficio Empresarial (BE) razonable para cada una de las situaciones (la originaria y la final) en concepto de **Retribución a la promoción de la actuación**. Con la **finalidad de determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado** que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el **artículo 22-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS)**, Beneficio cuantificado por la **aplicación a los Costes de Producción** de la Actuación (CP) **de la suma de** los dos factores siguientes:

- 1.- la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y
- 2.- la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BP se determina de acuerdo a la siguiente expresión:



$$BE = (TLR + PR) \times PC$$

3ª Condición.- Generación en el desarrollo de la Actuación de Transformación Urbanística de un excedente de valor suficiente y razonable como **Retribución a la Propiedad (VS)** determinado como la diferencia entre la situación originaria y la definitiva, y que para cada una de ellas representa al “**Valor Residual del Suelo**” derivado de la operación de Transformación Urbanística, valor que se ocasiona por la diferencia entre los Ingresos (Valor en Venta, VV, de los suelos edificables generados en cada una de las situaciones) y los Costes de Producción de las mismas (CP) y que representa ser un valor derivado de la aportación de los terrenos a la Actuación de Transformación una vez satisfechas las Cargas y Deberes legales que conlleva cada una de las dos situaciones. Es decir, tras la cesión de los suelos urbanizados para infraestructuras y dotaciones públicas y la correspondiente para materializar el porcentaje de aprovechamiento público y que se determina según la siguiente expresión:

$$VV - CP = VS.$$

, fórmula que no es otra que la clásica definitoria de la **Metodología Residual**, siendo VS el Valor del Suelo aportado en cada situación.

4ª Condición.- Identificación de un valor VS definible como “**Umbral mínimo de Viabilidad**” que responda al concepto de rentabilidad que garantice “*el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares*”, tal como se establece el **artículo 22.5.c) del TRLS/15** y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

En este sentido, la determinación de ese Valor del Suelo, VS, traerá causa de las **dos situaciones iniciales básicas** en las que pudiera encontrarse la Actuación de Transformación Urbanística, en función de la clasificación del suelo de la que se parte, es decir:

1ª Situación.- la que pudiera derivarse de las **Actuaciones de Nueva Urbanización**, es decir, del paso de un suelo Rústico en origen a un nuevo suelo Urbanizado, tras el desarrollo del suelo Urbanizable correspondiente, y

2ª Situación.- la que trajera causa de la **modificación de un ámbito ya Urbanizado** (suelo Urbano) al que a través de la definición de una nueva Actuación de Transformación (una Unidad de Actuación o una Actuación de Dotación en suelo Urbano) se le



incrementara el aprovechamiento atribuido a la situación originaria por el planeamiento vigente, y ello con la finalidad lógica de mejorar su rentabilidad (**nadie promovería una alteración del planeamiento para “empeorar” su situación originaria**).

Obviamente, lo que se busca es optimizar, de manera justificada, su viabilidad económica a través del establecimiento bien de una Actuación de Renovación o de Regeneración urbanas mediante el desarrollo de Actuaciones Integradas, o bien de una Actuación de Dotación desarrollable en régimen de Actuación Aislada.

- **Para el primer caso (suelo Urbanizable)**, parece razonable entender como valor mínimo del suelo (VS) el “inicial-primario” correspondiente al suelo Rústico al que deberá añadirse un margen de Beneficio razonable.

En este sentido, parece justo y adecuado estimar **como valor del suelo determinante del “Umbral mínimo de Viabilidad” (UmV)** el correspondiente al **Justiprecio de Expropiación del Suelo Rural sometido a una Actuación de Transformación Urbanística**, es decir el valor del suelo Rural determinado por la capitalización de la Renta Potencial aplicable a dichos suelos (VRP), corregido con el Factor de Localización (FL, en tanto por uno), cantidad a la que habrá que sumar el valor de la Facultad de Participar determinada según se establece en el artículo 28 del RV (FP, sin perjuicio de la incertidumbre generada por la Sentencia 218/2015 del Tribunal Constitucional), así como y en su caso, añadirle las indemnizaciones que hubiera que asumir por demoliciones, ceses de actividad etc. (IN), y todo ello incrementado en razón del “premio de afección” del 5% de acuerdo a la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = (\text{VRP} \times \text{FL} + \text{FP} + \text{IN}) \times 1,05$$

- **Para el segundo caso (suelo Urbano)**, el valor mínimo del suelo o “**Umbral mínimo de Viabilidad**” que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de la Actuación de Transformación Urbanística (UmV), resulta razonable establecerlo como la **suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación del Urbanizado de origen** que se altera (VSO), es decir, el originario presuntamente no viable que incentiva la promoción de la nueva Actuación de Transformación Urbanística, **incrementado** en un diferencial equivalente a la retribución (al beneficio) de la Promoción (BE) correspondiente a la situación final propuesta (la que



se pretende ejecutar) determinado **de acuerdo a lo establecido en la Condición 2ª anterior** (aplicación al PC correspondiente a la situación final la suma de TLR+PR).

Finalmente, a esa cantidad **habría que sumar**, lógicamente, **los costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN)** que hubiera que abonar a la propiedad por hacer frente a la supresión, en su caso, de los usos o actividades preexistentes (demoliciones, traslados, ceses de actividad etc.) para determinar el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto” que le correspondería a la propiedad derivado de la nueva Actuación, según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = [\text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{VC}] + \text{IN}.$$

En resumen, el UmV viene a significar una **rentabilidad mínima “razonablemente adecuada y justificada”** para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, incentivar su ejecución por la iniciativa privada.

Asimismo, las MVEs también permitirán poner de manifiesto **otras virtualidades aplicativas de gran trascendencia socio-económica** para la corrección y buenas prácticas del desarrollo urbanístico, tal como se expresará ampliamente en el **apartado 4 siguiente**.

Pues bien, una vez definida la Viabilidad de la Actuación de Transformación Urbanística en los términos señalados en los Apartados anteriores, procede determinar las modalidades que pueden adoptarse para su ejecución.

3.5.- Modalidades de Ejecución en las Actuaciones de Transformación Urbanística.

3.5.1.- MODALIDADES APLICABLES A LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.

Las **Actuaciones Integradas** se ejecutarán aplicando alguno de **los Sistemas de Actuación previstos en el artículo 76.2 de la LOUS**, es decir, el Sistema de Expropiación o el de Reparcelación mediante las modalidades de Compensación o de Cooperación.

En consecuencia, las actuaciones podrán ser desarrolladas bien por la **Iniciativa Pública** a través de la aplicación de la **gestión Directa (Expropiación o Cooperación)** disponiendo para ello de sus recursos públicos propios, tanto económicos como



humanos), bien por la **Iniciativa Privada** a ejecutar por la **propiedad mayoritaria (Junta de Compensación)**, o bien a través de la designación de un **particular-promotor seleccionado en aplicación de la Legislación de Contratos del Sector Público como concesionario privado del servicio público de urbanizar**, mediante la aplicación de la Iniciativa Pública por Gestión Indirecta en la modalidad de Cooperación.

En cualquier caso, salvo para la Gestión Directa por Expropiación, sobre la base del principio esencial del Sistema Urbanístico Español (SUE), **los Costes de Producción** derivados de la gestión y la financiación de la Actuación Urbanizadora siempre **deberán ser asumidos por los propietarios del suelo** (en contraprestación al aprovechamiento urbanístico que patrimonializan), **pudiendo desarrollarse de acuerdo a las dos modalidades “puras”** siguientes:

1. asumiendo la totalidad de los Costes de Producción **en metálico**, mediante la aplicación de las denominadas **Cuotas de Urbanización**, o
2. asumiendo la totalidad de los Costes de Producción mediante la aportación de **terrenos edificables** de valor equivalente a los mismos, determinados a través del denominado **Coficiente de Canje** (o “coeficiente de permuta”, “pago en especie”, etc...).

Así, los propietarios que opten por el **Abono en Metálico** su parte de los Costes de Producción, para obtener las parcelas edificables finales que se les asignen en el Proyecto de Reparcelación deberán abonar al Promotor de la Actuación (la propiedad mayoritaria, el Urbanizador seleccionado en régimen concurrencial o el Ayuntamiento en el Sistema de Cooperación) las **Cuotas de Urbanización (Q, en €/ua)** que les correspondan y cuya cuantía deberá determinarse en proporción **al Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo (AS, en unidades de aprovechamiento, “uas”)** que el Plan, a través del Proyecto de Reparcelación les hubiera atribuido, según la siguiente expresión matemática:

$$Q (\text{€/uas}) \equiv CP (\text{€}) / AS (\text{uas})$$

En la segunda modalidad de “pago en aprovechamiento”, aquellos propietarios que asuman los costes de Producción mediante la **cesión al Promotor de la Actuación de parcelas urbanizadas** dotadas de la parte del Aprovechamiento Subjetivo (AS) que les correspondía de valor equivalente a los Costes de Producción, recibirán al final del proceso urbanizador (mediante su materialización en el Proyecto de Reparcelación),



parcelas edificables con menor Aprovechamiento Subjetivo que el que les correspondería en la primera modalidad de “pago en cuotas”, precisamente disminuido en la cantidad que entrega al Promotor.

La determinación del porcentaje de Aprovechamiento de cesión se realiza de acuerdo al cálculo del **Coefficiente de Canje (CC)**, dimensionado en función de la siguiente expresión matemática:

$$CC = (CP \text{ €} / \text{Valor del AS €}) \times 100$$

Obviamente, para la correcta determinación de las cuantías en ambas modalidades de financiación, deberán tenerse en cuenta las posibles **diferencias entre los Valores de Repercusión del Suelo (VRS)** correspondientes a los distintos productos inmobiliarios (Usos Detallados atribuidos en la Actuación) y proceder a una homogeneización de dichos valores mediante la definición de los correspondientes **Coefficientes Correctores**.

En este sentido y sin perjuicio de los Coeficientes genéricos y originarios que el Plan General hubiera establecido en su día (y que exclusiva y lógicamente deberán utilizarse como referente porcentual aplicable para el caso de la existencia de excedentes o de déficits en aquellos Planes Generales originarios que se hubieran formulado con Áreas de Reparto “multi-sectoriales”), **los Coeficientes Correctores** (también denominados de Ponderación u Homogeneización) **deberán actualizarse en la fase de ejecución** del mismo **en función de los Valores de Mercado de ese momento**. Téngase en cuenta que los Costes de Producción se abonan durante la ejecución de la Actuación con “€ de ese momento” y los beneficios, materializables en solares edificables, deberán recibirse, igualmente, al valor de “ese momento”. Por ello, lo más adecuado es actualizarlos en la **formulación del Proyecto de Reparcelación**. En este sentido y con el objeto de agilizar la tramitación de la misma, diversas legislaciones autonómicas lo regulan como una determinación propia del Proyecto de Reparcelación que se tramita conjuntamente con la del Proyecto de reparcelación (la Reforma de la LOUS también lo prevé).

No obstante, como **la LOUS no prevé esta actualización “dentro del Proyecto de Reparcelación” (artículo 81 y concurrentes)**, resulta necesario llevar a cabo una Modificación puntual del Plan con la finalidad de actualizar los Coeficientes, Modificación



que se debe realizar “en paralelo” a la tramitación del Proyecto de Reparcelación, condicionando la aprobación de éste a la aprobación previa de aquella.

De nuevo conviene reseñar que la actualización señalada posibilita una correcta **adecuación y adaptación de los Costes y de los Ingresos derivados de la ejecución de la Actuación a la realidad, siempre cambiante, del mercado** inmobiliario.

3.5.2.- MODALIDADES DE EJECUCIÓN APLICABLES A LAS ACTUACIONES AISLADAS.

Una vez constatada la viabilidad económica en virtud de lo establecido en el anterior Apartado 3.4 y del cumplimiento de su Condición de Viabilidad 4^a-2^a para las **Actuaciones Aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento** que, tal como ya se ha señalado anteriormente se corresponden con aquellas Actuaciones de Transformación Urbanística reguladas en el artículo 7-1-b) del TRLS/15, **Actuaciones de Dotación**, y que afectan a parcelas individualizadas localizadas en el suelo Urbano a las que el nuevo planeamiento les atribuye un incremento de aprovechamiento sobre el otorgado por el planeamiento anterior, procede analizar las modalidades de ejecución de las mismas.

Pues bien, para la ejecución de este tipo de Actuaciones, se procederá mediante la **aplicación del principio de equidistribución** a las parcelas afectadas por las mismas, tanto a la parcela edificable que ha recibido el incremento de aprovechamiento como a la parcela o parcelas de uso Dotacional público que vienen a compensar el incremento adicional otorgado a la parcela edificable.

Para ello, se procederá a aplicar la sencilla técnica de la **Reparcelación Discontinua y Voluntaria** (coloquialmente, Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, TAU) tal como las definió el malogrado y excepcional investigador y urbanista Javier García Bellido⁴) o alternativamente y en su caso, mediante la aplicación sustitutoria de la

⁴ Conviene recordar que el procedimiento de Reparcelación Discontinua y Voluntaria (TAUs) fue aplicado por primera vez en España en los municipios de Ibi y Petrel (Alicante) y que fue validado con todos los pronunciamientos favorables por la Sala 4^a del Tribunal Supremo en Sentencia de 227JUNIO/1981, siendo el letrado defensor del Ayuntamiento de IBI en el recurso del que traía causa D. Eduardo García de Enterría.



Compensación Económica o a través de la constitución de un **Complejo Inmobiliario** (artículos 18-2-b) del TRLS/15 y 32.5 de la LOUS).

4. VIRTUALIDADES ADICIONALES QUE COMPORTAN LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Finalmente, deben analizarse las importantes virtualidades adicionales que presentan las MVEs para garantizar un mayor rigor y transparencia en los procesos de planeamiento y gestión urbanísticas, en concreto las que afectan a la determinación de mayor trascendencia para el planeamiento como es el discrecional cuando no arbitrario **proceso de atribución del aprovechamiento** a los suelos correspondientes y las que afectan a la **transparencia y control social** de esta atribución en los **procedimientos de Información Pública**.

A continuación, procede realizar el análisis de las dos virtualidades señaladas.

4.1.- Aplicación de las MVEs a la Atribución de los Aprovechamientos Urbanísticos en los Procesos de Formulación del Planeamiento.

La determinación del Umbral mínimo de Viabilidad, UmV, establecida en la 4ª Condición del apartado 3.4 anterior, comporta las dos consideraciones jurídico-urbanísticas siguientes:

1ª.- si el incremento de valor sobre el UmV que resulte de la MVE representase un aumento de las plusvalías superior al “mínimo razonable” que supusiera **un incremento muy sustancial sobre el UmV**, podría considerarse que la Actuación genera una situación de especulación urbanística (coloquialmente “**pelotazo**”) que comportaría una circunstancia no tolerable, en principio, con los términos establecidos en el **artículo 47 de la Constitución** (mandato a los poderes públicos a impedir la especulación del suelo).

2ª.- si la diferencia entre de los resultados obtenidos para situaciones jurídico-urbanísticas semejantes (v. gr. aprovechamientos atribuidos a Parcelas o a Unidades de Actuación en suelo Urbano localizadas en ubicaciones próximas o en Sectores del mismo uso Global en el Urbanizable) fuesen sustanciales, se desvelaría un **tratamiento desigual y discriminado entre propiedades de suelo dotadas de características análogas** que debe ser corregido.



Como consecuencia de las dos consideraciones anteriores, se deduce que las desproporcionadas situaciones diferenciales (especulativas) que, en su caso se constatasen, aconsejan la **adopción de medidas correctoras** que reconduzcan las indeseables situaciones a la determinación de una rentabilidad razonable de las Actuaciones que no se aleje muy sustancialmente del UmV definido y **que no comporten diferencias considerables entre situaciones jurídico-urbanísticas análogas** que presentan los suelos reclasificados o recalificados por el Plan.

En ese sentido, para aquellos casos de eventual incremento desproporcionado y especulativo de la rentabilidad resultante de la Actuación y con la **finalidad de aproximarla por un lado al UmV y, por otro, a una “rentabilidad media” análoga para todos aquellos suelos que se encontraran en situaciones semejantes**, es decir al tradicional “aprovechamiento medio” (si bien ahora determinado “lúcidamente” en términos económicos) se puede (y se debe) corregir aplicando alguno o varios de los siguientes cuatro factores (en el caso de una Modificación Puntual, se procedería mediante la suscripción de un Convenio de Gestión):

- 1º. Disminuyendo proporcionalmente el **Índice de Edificabilidad** atribuible a la “inflacionada” Actuación de Transformación Urbanística.
- 2º. Disponiendo una mayor proporción de **Usos Complementarios** y Compatibles con el uso Global **de menor valor de repercusión**, como por ejemplo para el caso de actuaciones de Uso Global Residencial, incrementando el porcentaje de **Viviendas de Protección Pública (VPP)**.
- 3º. Aumentando el **Porcentaje de Participación Pública en las Plusvalías** hasta alcanzar, como máximo, el 20% del aprovechamiento atribuido (de las plusvalías).
- 4º. Aumentando la superficie de suelo de **Sistemas Generales adscritos** a la Actuación concreta.

Obviamente, la aplicación razonada y justificada de alguno de los cuatro factores señalados a aquellas Actuaciones que dispusieran de una rentabilidad desproporcionada permitirá **reconducir a la racionalidad y sostenibilidad deseable las impropias situaciones especulativas detectadas** y posibilitará, al fin, no solo desde la limitada consideración socio-urbanística como hasta ahora se venía realizando, sino con rigurosa lucidez equidistributiva y económica, determinar los



aprovechamientos urbanísticos atribuibles al suelo evitando la arbitrariedad con la que, normalmente se disponían al apoyarse generalmente en parámetros subjetivos escasamente justificados que han dado pie, en numerosas ocasiones, a situaciones indeseables.

4.2.- Ampliación de la Transparencia en los Procesos de Información Pública y Participación Ciudadana del Planeamiento.

Con relación a esta cuestión, procede reconocer y constatar previamente la **“mala reputación” que representa el Urbanismo español y balear** para la ciudadanía derivada, en una gran mayoría de casos, de los “procelosos y opacos” procesos que rodean a los **procedimientos de reclasificación de suelo** (paso de suelo Rústico a suelo Urbanizable) **y de recalificación de suelo** (aumentos de edificabilidad o cambios de uso por otros de mayor rentabilidad económica con respecto a los legalmente existentes con anterioridad en un suelo concreto).

Tal como se ha analizado en el apartado anterior, estos procedimientos de alteración de situaciones urbanísticas anteriores pueden propiciar la aparición de **lamentables procesos especulativos impropios** que conllevan la apropiación privada de una gran parte de las desproporcionadas plusvalías que, en su caso, la reclasificación/recalificación generan, cuando no y lo que aún es peor, posibilitan la generación de **indeseables procesos de corrupción** por causa de un eventual espurio y delictivo reparto público-privado de las mismas.

Por ello, la determinación de **exponer** en los procedimientos de Información Pública, en **“negro sobre blanco”**, **las plusvalías que se generan en los procesos de reclasificación/recalificación** mediante la formulación de las MVEs, se conforma como un instrumento de explícita **transparencia social al venir a suprimir la actual opacidad técnica derivada del metalenguaje jurídico-urbanístico aplicado y hacerlo de manera claramente comprensible para toda la ciudadanía.**

De hecho, la exposición pública del contenido jurídico-urbanístico de los planes se apoya en las tradicionales e incomprensibles referencias a **magnitudes “abstrusas” no solo para los ciudadanos** (“unidades de aprovechamiento”), sino también para una gran parte de los profesionales del sector por causa de la confusión existente entre el concepto de



aprovechamiento urbanístico (concepto jurídico-económico) y el correspondiente a la edificabilidad (concepto meramente urbanístico)⁵

Por ello, **la sustitución de la “inescrutable jerga técnica” anterior por unidades económicas (euros) fácilmente inteligibles** para cualquier ciudadano, no solo coadyuvará a **“democratizar” los procesos de participación pública** del planeamiento municipal, sino que, adicionalmente, podrá **impedir**, en gran medida, los eventuales **casos de especulación espuria** y acotar sensiblemente los más lamentables **procesos de corrupción urbanística** que pudieran suscitarse.

Obviamente, para garantizar el rigor deseable en la formulación de las MVEs, las determinaciones relativas a los precios de venta de los diferentes productos inmobiliarios deberán apoyarse en un competente **Estudio de Mercado acreditado por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España**, tasación cuya garantía de corrección se justifica en el contraste público que comporta su sometimiento a la información y competencia públicas que conllevan los procesos de participación ciudadana.

En definitiva, se concluye que las MVEs se constituyen como disposiciones de gran relevancia jurídico-urbanística que vienen a aumentar la deseable transparencia en los procelosos procesos de reclasificación y recalificación de suelo, conformándose como instrumentos imprescindibles para determinar la siempre discrecional decisión de atribuir los aprovechamientos al suelo y, adicionalmente, vienen a acotar las consecuencias especulativas inherentes al urbanismo, así como a dificultar de manera razonable las eventuales prácticas de corrupción que pudieran suscitarse.

⁵ Para mayor conocimiento de la materia, ver “Para Comprender el Urbanismo Español, de una vez por Todas” editado por IUSTEL en 2011 y los Anexos de “Gestionar la Ciudad Consolidada” editado por Tirant lo Blanch en 2014, ambos escritos por Gerardo Roger Fernández.



5. CONCLUSIONES DE LA APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

Tras el establecimiento en este documento de AVANCE de los Criterios de aplicación a la formulación de las Memorias de Viabilidad Económica, en el documento definitivo de la Revisión del vigente Plan General de Calvià procederá calcular numéricamente los diferentes parámetros jurídico-urbanísticos necesarios para cuantificar y finalizar los procedimientos destinados a la determinación de las diferentes MVEs aplicables a cada Actuación de Transformación Urbanística en los términos establecidos en el apartado 3.3 anterior, cálculo que deberá llevarse a cabo, tal como se ha señalado, en la fase de formalización del documento completo de Plan General, documento formal (Plan General de carácter Estructural o Plan de Ordenación Detallada) que se definirá en función de que la Reforma de la LOUS, actualmente en tramitación, se encuentre o no aprobada y vigente tras la aprobación definitiva de este AVANCE.



CAPÍTULO 3. CRITERIOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS APLICABLES A LA FORMULACIÓN DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICABLES A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CALVIÀ.

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

1.1.- Entre las numerosas innovaciones que aportó la Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo, al derecho urbanístico español, destaca con fuerza el instrumento jurídico-urbanístico, de carácter básico, denominado Memoria, o mejor, **Informe de Sostenibilidad Económica** (en adelante **ISE**), que se regulaba en su artículo 15-4 y, tras las diferentes vicisitudes jurídicas derivadas de la formulación del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio, y la promulgación de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, de 26 de junio, se recoge definitivamente en el **artículo 22-4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS/15)**.

El contenido concreto del artículo 22-4 establece lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Sin perjuicio del contenido literal de las determinaciones del transcrito artículo 22-4 TRLS/15, procede señalar, ya desde el comienzo de este Documento, una virtualidad adicional de gran relevancia jurídico-urbanística que presenta la aplicación de los ISEs y que trasciende ampliamente de su finalidad primaria relativa a la mera ponderación del impacto que puede generar cualquier Actuación de Transformación Urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructura y prestación de servicios públicos que aquella genera.

Esta virtualidad no es otra que la consecuencia que comporta el resultado aplicativo del ISE en la delimitación, dimensionado y capacidad productiva de las Unidades de Actuación (ámbitos espaciales de ejecución urbanizadora), tanto en la eventual desagregación a hacer en los Sectores localizados en el suelo Urbanizable (las denominadas Actuaciones de Nueva Urbanización), como en aquellas otras denominadas Actuaciones de Renovación Urbana en el suelo Urbano, al tener que acomodar su delimitación a la potencialidad que presenta el



mercado inmobiliario para poder absorber la cantidad de producto (de las edificaciones) susceptibles de ser construidas en los solares generados en el nuevo tejido urbanizado. Quede aquí apuntada esta virtualidad, pues sobre este trascendental tema, volveremos a lo largo de este Documento.

Por otro lado, la regulación establecida en **la LOUS** para los ISEs adolece de una cierta confusión, pues sus determinaciones básicas se recogen en su **artículo 39** con un contenido que induce a confusión, a saber:

Artículo 39 Contenido del informe de sostenibilidad económica del plan general.

El informe de sostenibilidad económica del plan general contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados.

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

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

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

La mera lectura del texto del artículo pone de manifiesto la **confusión que comporta el precepto**, al definir los ISEs con el contenido de los Estudios Económico-Financieros (en adelante EEF), tal como veremos en el siguiente epígrafe, y con el correspondiente a las Memorias de Viabilidad Económica (en adelante MVEs), tal como se establece y expone con claridad en el Capítulo correspondiente a las MVEs que se incorpora a este Avance de Revisión del Plan General y a cuyo texto nos remitimos en aras de evitar reiteraciones impropias.

Obviamente, esta conjunción de contenidos correspondientes a diferentes Estudios Económicos que forman parte de la documentación instrumental de un Plan General, supone



un grave **error de concepción**, pues los tres documentos económicos señalados persiguen finalidades totalmente diferenciadas, tal como a continuación se expone.

1.2.- Con respecto a los **Estudios Económico-Financieros (EEFs)**, procede señalar previamente que se constituyen como el clásico y primigenio instrumento económico del Urbanismo tradicional español, documento que debía formularse y acompañar al Plan General de Ordenación Urbana con una finalidad muy acotada y específica y cuyos objetivos debían responder a las siguientes finalidades:

1º). La **identificación de los sujetos ejecutores** de aquellas **Actuaciones de Transformación Urbanística** con afección inversora que el Plan estableciera, sea cual fuere, en su caso, la **Administración pública** responsable de las dotaciones, servicios o infraestructuras de uso público e interés general, sea, en otro caso, **la propiedad privada de los suelos reclasificados o recalificados y/o el particular-gestor concesionario privado** del desarrollo de la actuación responsables de la construcción de aquellas Dotaciones, Zonas verdes o Equipamientos, o de la ejecución de aquellos servicios e infraestructuras necesarios para convertir sus terrenos en solares edificables en virtud del principio básico del Sistema Urbanístico Español (en adelante SUE) de Reparto de Cargas y Beneficios.

2º). La **valoración del coste económico de las Actuaciones de Transformación Urbanística previstas en el Plan** y su adjudicación a cada uno de los sujetos ejecutores correspondientes anteriormente señalados.

De hecho, estos objetivos se recogen en el **primer párrafo** del transcrito **artículo 39 de la LOUS**, constituyéndose como un documento jurídico-económico de carácter preceptivo que deben realizar los Planes, que si bien no lo denomina Estudio Económico-Financiero, sí lo incorpora al contenido del “informe de sostenibilidad económica del plan general”, lo que viene a generar la denominación confusa y errónea que hemos señalado.

Finalmente, en el urbanismo tradicional se solía completar el contenido de EEF con el establecimiento de unos **plazos temporales para la ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística**, recogiendo en un documento denominado Programa de Actuación y cuyo desarrollo se dimensionaba, normalmente, en dos cuatrienios de programación, dispuestos a continuación de la aprobación del mismo (suelos “programados al primer y al segundo cuatrienio”), estableciéndose para aquellos otros suelos de mayor



incertidumbre ejecutiva la condición jurídica de “no programados” y cuya incorporación al proceso urbanizador se produciría, en todo caso, en función del cumplimiento de determinadas circunstancias o condiciones urbanísticas objetivas que permitieran o aconsejaran su ejecución urbanizadora.

Sin embargo, **la LOUS no establece plazos preclusivos** concretos para llevar a cabo la ejecución de la urbanización, trasladando esa determinación **al planeamiento urbanístico** o, en su caso, el establecimiento de un **orden de prioridades** para desarrollar, de manera coordinada, las diferentes actuaciones urbanizadoras, tanto de titularidad pública como privada (**artículo 41.c de la LOUS**).

Asimismo, en el **artículo 110 de la LOUS** se establece lo siguiente:

“todos los instrumentos de planeamiento que legitimen actuaciones urbanísticas deben fijar un plazo de inicio y un plazo de finalización de las obras de urbanización”,

, deber que comporta que, en el caso de su incumplimiento, el Ayuntamiento podrá adoptar la suspensión de los efectos del planeamiento o proceder al cambio de Sistema de Actuación o a la modificación del mismo, previa adopción de los trámites legales preceptivos.

1.3.- De lo expuesto en los apartados anteriores, se deducen las diferencias básicas existentes entre los tres Estudios Económicos que integran el documento de Plan y que a continuación se exponen sintéticamente resumidos: los ISEs atienden al deseable equilibrio presupuestario que deberá producirse entre los gastos necesarios para el mantenimiento y conservación de dotaciones e infraestructuras públicas y los ingresos tributarios que las actuaciones urbanizadoras generan a la Administración, los EEFs atienden a la identificación de los sujetos responsables de la ejecución de las previsiones del planeamiento, así como a su evaluación económica y, finalmente, las MVEs atienden a la rentabilidad económica, fundamentalmente privada, que generan las nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística (actuaciones de reclasificación o de recalificación de suelo).

Por lo tanto, quedan puesto de manifiesto las diferencias básicas entre los tres Estudios Económicos que deben acompañar al planeamiento, si bien debe señalarse que los ISEs son documentos preceptivos y obligatorios al ser una determinación básica recogida en la



legislación estatal, mientras que los EEFs sólo lo serán si así lo establecieran las legislaciones autonómicas, como así se señala, en este caso, por la LOUS.

2. FINALIDAD OBJETIVA Y VIRTUALIDADES URBANÍSTICAS QUE COMPORTA LA FORMULACIÓN DE LOS ISEs.

2.1.- La preocupación expresada tanto por el legislador estatal originario creador de los ISEs, como del correspondiente de la LOUS, se ha visto lamentablemente puesta de manifiesto con el escenario generado tras la **explosión de la burbuja inmobiliaria** alimentada durante la “década prodigiosa” 1998-2007. En estos momentos, se estima la existencia de unas **45.000 Has de suelo urbanizado** en España, (con capacidad para recibir un contingente de 2-3 millones de viviendas, que se encuentran vacantes de edificación o muy escasamente edificadas), constituyendo **auténticos “desiertos urbanizados” o “ciudades fantasmas”**, ejemplos lamentablemente patológicos del despilfarro financiero llevado a cabo en la época de la burbuja, espacios transformados depredadores del medio ambiente y activos absolutamente insostenibles en términos sociales y económicos.

Téngase en cuenta que, como regla general, los viales, jardines y demás suelos de uso y dominio públicos deberán ser conservados y mantenidos por la Administración Local. Obviamente, si esas Actuaciones de Transformación Urbanística no se encuentran edificadas, difícilmente los Ayuntamientos dispondrán de recursos económicos suficientes derivados de los ingresos tributarios que la producción de ciudad construida comporta para hacer frente, con la solvencia deseable, a los gastos que su mantenimiento conlleva.

De aquí la **finalidad primaria** que justifica la formulación de los ISEs: la **consecución del equilibrio entre ingresos y gastos municipales que permitan garantizar el equilibrio financiero deseado**.

2.2.- Sin embargo, los ISEs plantean una importante virtualidad que comporta una consecuencia jurídico-urbanística de gran trascendencia para el desarrollo de las previsiones de crecimiento urbano establecidas en el planeamiento municipal.

De hecho, la única forma de garantizar razonablemente el deseado equilibrio ingresos-gastos, es la de **adecuar la dimensión de las Unidades de Actuación que comporten la ejecución “faseada” de las Actuaciones de Transformación Urbanística, así como de**



sus previsiones edificatorias, a la capacidad del mercado para absorber, a corto-medio plazo, los productos edificados que de ella se deriven.

En otras palabras, el Plan podrá prever, por ejemplo, un desarrollo de mil viviendas integradas en un Sector de suelo Urbanizable, pero si tras un riguroso Estudio de Mercado se constatará que las perspectivas razonables de venta de viviendas no superase, por ejemplo las 300 unidades por año, nada legal deberá impedir la ordenación del Sector completo para las mil viviendas, pero el resultado del Estudio de Mercado sí requerirá su desagregación en tres Unidades de Actuación (obviamente coordinadas en diseño y disposición de sus servicios urbanísticos), procediéndose a ejecutar la primera Unidad de Actuación y cuando se encontrara ya urbanizada y edificada en, por ejemplo, un 80%, se procedería a ejecutar la segunda y, tras ella, la tercera Unidad.

Se trata, al fin y al cabo, de **programar con la lucidez que el mercado nos ofrece, la dimensión de las Actuaciones de Transformación Urbanística**, lo que permitirá, por un lado, **racionalizar el proceso de “puesta en carga” de las previsiones** del planeamiento y, por otro, **evitar la generación de insostenibles “ciudades fantasmas”**, tal como estamos sufriendo en el escenario post-crisis de la reciente burbuja inmobiliaria.

3. JURISPRUDENCIA RELATIVA A LOS ISEs.

Aunque la experiencia aplicativa de los ISEs es relativamente corta (dada su vigencia desde el verano del 2007, fecha de entrada en vigor de la primigenia Ley de Suelo 8/2007), ya se han producido algunas sentencias por parte de los Tribunales que vienen a clarificar y consolidar los criterios jurídico-conceptuales que los caracteriza.

Así, conviene señalar algunas Sentencias significativas⁶:

1.- La Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015, ante un recurso de casación con relación al Plan General de Logroño, que viene a aclarar el contenido preciso y específico de los ISEs como documentos inalienables de los Planes Generales, diferenciándolos expresamente de los correspondientes a las Memorias de Viabilidad y a los

⁶ A estos efectos, ver Artículo “Los Informes de Sostenibilidad Económica, escrito por Sergio Fernández Monedero y Blanca Marín Ferreiro, publicado en la “Revista Práctica Urbanística” N° 138 de enero-febrero de 2016.



Estudios Económico-Financieros y lo que es más importante, que la ausencia del mismo determinó la nulidad del Plan.

2.- La Sentencia del TSJ de las Islas Baleares, de 17 de diciembre de 2013, que viene a expresar la necesidad de que el planeamiento debe contemplar el ISE, si bien, en el caso que contempla la Sentencia considera que no sería de aplicación al resultar posterior la aprobación de la legislación aplicable a la aprobación del instrumento de planeamiento que lo desarrolla.

3.- Finalmente, y como más significativa, la **Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015**, que viene a anular el **Plan General de Marbella** por la ausencia del ISE (entre otras causas) con el contenido preciso que le corresponde, entre las determinaciones normativas del Plan.

Como resumen de lo expuesto, queda puesto de manifiesto no sólo la trascendencia que comporta la formulación de los ISEs para mejorar las determinaciones económicas del planeamiento, sino también la necesidad de su **correcta redacción e incorporación como un nuevo documento jurídico-económico** al acervo de las presentes en el planeamiento, a **riesgo de que sean anulados en el caso de su incumplimiento**.

4. APLICABILIDAD DE LOS ISEs A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTREN EN EJECUCIÓN.

Una vez puesta de manifiesto la preceptividad de la formulación de los ISEs a los diferentes instrumentos de planeamiento que conlleven cesiones de suelo dotacional o viarios a la Administración y las drásticas consecuencias jurisprudenciales que su falta de redacción y aprobación comportan, procede analizar su aplicabilidad a esos mismos instrumentos en función del estadio de ejecución y tramitación en que pudieran encontrarse.

4.1.- Obviamente, la redacción de los ISEs, al tratarse de una determinación básica de la legislación Estatal, resuelta de obligado cumplimiento desde la entrada en vigor de la originaria Ley de Suelo de 2007, es decir, desde el mes de julio de ese año, y deberá ser aplicada a cualquier instrumento de planeamiento que, gozando de los requisitos señalados para requerir la formulación de un ISE, iniciara su redacción a partir del mes de julio del año 2007.

Sin embargo, como resulta obligado ante cualquier innovación legislativa y, más aún, cuando se trata de una aportación instrumental de la trascendencia y complejidad técnica



que caracteriza a los ISEs, se manifiesta, aún más necesario, desarrollar un explícito régimen transitorio para determinar su aplicabilidad a aquellos instrumentos de planeamiento que se encontraran en curso de ejecución en el momento de entrada en vigor del nuevo marco legislativo.

Ciertamente, como se ha señalado en el segundo párrafo anterior de este apartado, **al tratarse de una disposición básica estatal, su aplicabilidad es inmediata, tras su entrada en vigor (Disposición Final Cuarta de la LS 8/2007), a aquellos instrumentos cuya tramitación se inicia, ex novo, por lo que para analizar su aplicación a aquellos otros instrumentos que se encontraran en ejecución, habrá que acudir al Régimen Transitorio** previsto en, en este caso, en la LOUS.

En este sentido, resulta conveniente señalar previamente que la **tradición española reguladora del régimen transitorio** en materia de innovaciones urbanísticas siempre se ha establecido sobre la base aplicativa del principio de prudencia y de seguridad jurídicas, permitiéndose que **las sobrevenidas regulaciones que incorporaran los nuevos marcos legislativos o normativos no resultasen aplicables a aquellos instrumentos de planeamiento que ya se encontraran en proceso de tramitación** con el régimen vigente en su momento, identificándose como “punto de inflexión” **el sometimiento a información pública** tras haberse producido la aprobación administrativa inicial (o la primera aprobación) de dicho instrumento.

Así lo regula, obviamente, la **letra a) de la Disposición Transitoria Segunda (“Instrumentos de planeamiento en curso de aprobación”)** de la LOUS, cuando señala:

a) Adaptarán sus determinaciones a lo previsto en esta ley, excepto cuando ya hayan superado el trámite de aprobación inicial”.

Así lo establece, también, la **Disposición Transitoria Segunda de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común**, con carácter básico para todos los procedimientos que se encuentren ya iniciados.

La justificación de estas medidas resulta absolutamente lógica: la Administración ya se ha manifestado favorable y públicamente sobre el contenido jurídico-urbanístico de un determinado instrumento de planeamiento y los particulares afectados ya habrán asumido



compromisos e inversiones económicas en la formulación de dichos instrumentos basados en la confianza legítima que la Administración ha puesto de manifiesto.

Consecuentemente, no tendría sentido ni justificación legítima alguna obligar a renunciar a todo lo valorado e invertido por causa de la promulgación de una nueva regulación sobrevenida que anulara o dificultara la continuación del expediente en curso. Por ello, todos **los regímenes transitorios establecen que, salvo desistimiento voluntario de los promotores de la Actuación, procede continuar la tramitación del expediente de acuerdo al régimen establecido en el momento de su inicio.**

Obviamente, no puede ocurrir cosa distinta en el caso de la aplicación de los ISEs. Cualquier instrumento de planeamiento que ya se encontrase en un estadio de tramitación administrativa como el señalado, podrá continuar su tramitación sin necesidad de formular un ISE ex novo. Es decir, **cualquier Actuación de Nueva urbanización en suelo Urbanizable o cualquier Actuación de Renovación Urbana en Suelo Urbano que ya se encontraran en tramitación en julio de 2007, no tendría la obligación de formular el ISE,** pudiendo continuar su tramitación ordinaria de acuerdo al régimen anteriormente establecido. Pero si aún no hubieran iniciado su tramitación o si por las causas que fueran, se hubiera declarado su tramitación caducada, entonces sí procedería iniciar el expediente con el nuevo régimen jurídico-urbanístico incluyendo, por lo tanto, la formulación del ISE.

5. METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLE AL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

5.1.- Consideraciones Generales Previas.

La Metodología aplicable a la formulación del ISE para el Plan General de Calvià, parte de la procedencia de determinar los resultados socio-urbanísticos acumulados provenientes del desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística previstas en el Plan y que comportan cesiones de suelo dotacional a la Administración⁷.

⁷ Para un mayor conocimiento del procedimiento ver la “Guía Metodológica para la redacción de los Informes de Sostenibilidad Económica” de la Dirección General de Arquitectura y Suelo del Ministerio de Fomento (2012) y el libro “Gestionar la Ciudad Consolidada” escrito por Gerardo Roger Fernández Fernández y editado por Tirant lo Blanch (2014).



En este sentido, resulta necesario **definir los parámetros básicos** para poder determinar el **balance “Gastos de mantenimiento-Ingresos tributarios”** que comporta el ISE y, para ello, en función del Uso Global de las Actuaciones, procede actuar de la manera siguiente:

1). Para las **Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial**, se deberá cuantificar tanto la **Edificabilidad Bruta** como el **número máximo de Habitantes** futuros que se generarán tras el desarrollo de la totalidad de las Actuaciones previstas en el Plan, tanto en suelo Urbanizable (Sectores en Actuaciones de Nueva Urbanización), como en las Unidades de Actuación en Suelo Urbano (Actuaciones de Renovación Urbana).

2). Asimismo, para las **Actuaciones de Uso Global Terciario-Servicios**, procede también definir los parámetros básicos correspondientes a las mismas, tanto en aquellas localizadas en suelo Urbanizable (Sectores en Actuaciones de Nueva Urbanización), como en Unidades de Actuación en Suelo Urbano (Actuaciones de Renovación Urbana).

En este caso, los parámetros básicos consistirán, análogamente, en la cuantificación de la **Edificabilidad Bruta** atribuida, así como de los **“Usuarios y Empleos”** generados por el desarrollo de las instalaciones Hoteleras, Comerciales etc. que eventualmente pudieran disponerse en función de las previsiones del Plan.

5.2.- Características Estadísticas y Socioeconómicas de Calvià.

Se trata del segundo Municipio de la Isla de Mallorca, cuya base económica fundamental resulta ser la Turística y la de Servicios.

Los datos estadísticos y socioeconómicos que definen al Municipio de Calvià son los siguientes:



INFORMACIÓN BÁSICA DEL MUNICIPIO DE CALVIÀ.	
Número de habitantes (Padrón Municipal 2016):	49.580 Habitantes
Nº de Plazas Hoteleras ocupadas – Usuarios – Turistas (ver 5.5.2.1º a)	44.875 Habitantes - Equivalentes
Media anual de afiliados la Seguridad Social del Sector Hotelero (ver 5.5.2.1º b)	9.566 altas
Media anual de afiliados a la Seguridad Social del Sector Comercial (ver 5.5.2.2º)	2.825 altas
Número de Viviendas.	
Principales.	18.855 Uds
Secundarias (12.958) y Vacías (4.517).	17.475 Uds
Total Viviendas	36.300 Uds
Número de Turismos	37.590 Uds

5.3.- Los Presupuestos Municipales. Estructura de los Gastos e Ingresos Corrientes.

5.3.1.- Para realizar el ISE, procede analizar la estructura presupuestaria Municipal tomando como referencia el **Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2016**.

Asimismo, procede determinar los derechos y las obligaciones reconocidas netas según los distintos Capítulos presupuestarios y la distribución presente en el Presupuesto Liquidado de 2016, así como la participación de cada uno de los Capítulos en los Gastos e Ingresos y el importe unitario correspondiente, ratio calculada sobre la base de la **Población Residente** inscrita en el Padrón del 2016 (49.580 habitantes) a la que debe sumarse el número de **Plazas–Usuarios del Sector Turístico** (44.875 Usuarios, ver Apartado 5.5.2.1º) que aunque no son residentes, usan y utilizan los servicios urbanos existentes.

Asimismo, procede sumar los **Empleos** ocupados por trabajadores **del Sector Turístico – Hotelero y Comercial no residentes en Calvià**, pues la mayor parte del día conviven en la Ciudad con el resto de habitantes y usan sus servicios. En este sentido, se estima que la mitad de las personas empleadas en estos sectores económicos no residen en Calvià, por lo que procede computar como “Habitantes – Equivalentes” el 50% de la media anual de afiliados a la Seguridad Social para cada uno de ellos (ver Apartado 5.5.2.2º y 3º).



5.3.2.- Pues bien, para realizar el ISE del Plan General de Calvià (y de cualquiera de cada una de las Actuaciones de Transformación Urbanística que se prevean en el mismo) resulta lógico y procedente utilizar la **ratio Gasto Corriente por habitante y usuarios estables (GC €/hab) derivado de los costes de mantenimiento y conservación de los diferentes Servicios Urbanos que generan los nuevos tejidos urbanos recibidos** (Recogida de Basuras, Alumbrado público, mantenimiento de Parques y Jardines etc.), datos **extraíbles del Presupuesto Liquidado del 2016 desglosado por Partidas.**

DESCRIPCIÓN	IMPORT	% s/ TOTAL
DESPESES:		
A.- OPERACIONES CORRENTS	72.711.566,27	84,01%
1 Despeses en personal	29.984.997,19	34,64%
2 Despeses en bens i serveis	19.513.943,37	22,55%
3 Despeses financeres	1.010.000,00	1,17%
4 Transferències corrents	22.202.625,71	25,65%

$$\text{Ratio GC €/Hab} \equiv \frac{72.711.566,27 \text{ €}}{\left(49.580 \text{ hab} + 44.875 \text{ hab} + \frac{9.566}{2} \text{ hab} + \frac{2.825}{2} \text{ hab}\right)} \equiv 722,42 \text{ €/hab}$$

Esta ratio GC se constituye como el referente lógico y razonable constituyente del Coste Unitario que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población (Habitantes residentes y Usuarios-Turistas y Empleos exógenos) que se derive del desarrollo de las Actuaciones previstas en el Plan, una vez que se encuentren ya urbanizadas y edificadas, pudiendo **constatarse, así, el impacto económico que estos Costes generarán en los Gastos Corrientes municipales por causa del mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano producido.**

Por otro lado, es importante señalar lo ya comentado sobre la conveniencia y absoluta necesidad de acomodar la Urbanización a la Edificación privativa de las parcelas resultantes



de la misma. Téngase en cuenta que, como se verá más adelante, el importe de los ICIOs e IBIs, son componentes fundamentales de los Ingresos que permitan garantizar la viabilidad económica de la Actuación. Piénsese, por un momento, en el resultado de que el Ayuntamiento disponga de infraestructuras, servicios y dotaciones que tenga que mantener, sin la cobertura de Ingresos que lo hiciera posible, al no encontrarse las parcelas edificadas. La experiencia post-crisis ya comentada en el Apartado 3.1, viene a demostrar lo catastrófico que supone para las Haciendas públicas de muchos Ayuntamientos.

5.4.- Análisis Estático del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial previstas en el Plan General.

5.4.1.- GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL:

Procede, ahora, estimar los Gastos e Ingresos Corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de la totalidad de las Actuaciones de uso Global Residencial, una vez haya sido urbanizada y edificada.

Para estas Actuaciones de uso Global Residencial se deberá realizar, en primer lugar, una proyección de los Gastos Corrientes al nuevo escenario poblacional y, a continuación, estimar la cuantía de los Ingresos Corrientes derivados del nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos por el mayor tamaño poblacional.

Estimados los Gastos e Ingresos, se comprobará la Sostenibilidad Económica de la producción del nuevo tejido urbano y, en su caso, se propondrían las medidas correctoras o compensatorias que correspondan.

5.4.2.- PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES.

Considerando que la totalidad de las Actuaciones de uso Residencial comporta la edificación de un **incremento en el Número de Viviendas NV** (pudiendo determinarse, en el caso que dicho número no se encontrara establecido en el Plan, dividiendo la Edificabilidad Bruta por 100 m²t), y considerando que la **ratio media de habitantes por vivienda** en Calvià puede estimarse en **2,63 habits/vivda** (49.580 habit/18.855 vivs), el



incremento de población IP generada por las Actuaciones Residenciales previstas en el Plan ascendería a:

$$\text{IP (habs.)} = 2,63 \text{ (habs./ vivda.)} \times \text{NV (vivas.)}$$

Teniendo en cuenta que los Gastos Corrientes del Ayuntamiento suponen la ratio señalada de **GC €/habitante**, proyectando dicha cuantía sobre la nueva población, el **Incremento de Coste Presupuestario Residencial (ICP-R)** ascendería a:

$$\text{ICP-R (€)} = \text{IP (habs.)} \times \text{GC €/hab.}$$

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales derivados del crecimiento urbano producido por las Actuaciones de Uso Residencial se determina por el procedimiento señalado anteriormente.

5.4.3.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES.

Procederá, a continuación, realizar una estimación de los Ingresos a recibir por el Ayuntamiento, derivados de los siguientes conceptos:

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- c) Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.
- d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- e) Transferencias Corrientes por participación en los Tributos del Estado.
- f) Tasas y Otros Ingresos.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos Impuestos, se deberá tener en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales vigente en Calvià.

NOTA.- Conviene señalar aquí, que los valores a utilizar para los Ingresos son los derivados de la Valoración Catastral, que como, es sabido, son diferentes a los Valores de Mercado (suelen ser menores).

Para la determinación del ISE del Plan General, procederá determinar el **Módulo Básico de Repercusión Medio MBRM €/m²t**, en función de las diferentes localizaciones que



corresponden a las diversas Actuaciones previstas en el Plan, según los diferentes valores recogidos en la Ponencia de Valores vigente.

Por otro lado, de la Ponencia de Valores se extraerá el **Módulo Básico de Construcción Medio MBCM €/m²t.**

5.4.3.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles: (IBI).

Como es sabido, la Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y cuya referencia al mercado (RM) es del 50%.

Valor Catastral: RM x Valor de Mercado

Por otro lado, resulta de aplicación la Norma 16 del RD 1.020/93 sobre Normas Técnicas de Valoración Catastral, que expresa:

Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FI

, que, para este caso de la determinación del ISE del Plan General, el Factor de Localización FI se establece en la unidad.

Por último, la **Ordenanza Fiscal** reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento, fija el **tipo de gravamen** de los bienes de naturaleza urbana en el **TG %**.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la Cuota Íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resultará de aplicar a la Base Liquidable (BL) el TG %, entendiéndose ésta como la obtenida tras la aplicación de las eventuales bonificaciones (B) previstas legalmente y que minorarían la Cuota Íntegra (CI).

No obstante, para este caso del ISE del Plan, consideraremos que coincide la Base Imponible y la Base Liquidable, por lo que los Ingresos Anuales previsibles por el **Impuesto de Bienes Inmuebles derivados de las Actuaciones de Uso Residencial previstas en el Plan General ascenderían a IA € al año.**



5.4.3.2.- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: (IVT).

El hecho imponible de este Impuesto se deriva del incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad.

En la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el **Incremento de Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana** de Calvià, se establece el **Incremento Porcentual Anual (IP %)**, así como el **Tipo Impositivo TI % para diferentes intervalos de tiempo**.

De esta manera, suponiendo una transmisión razonable, por ejemplo, del 40% de la propiedad del suelo, con un periodo medio para determinar el incremento de valor de 5 años y teniendo en cuenta que el Valor Catastral del Suelo es el que se ha de aplicar a efectos de determinación del Incremento del Valor de los Terrenos y cuya determinación, asciende a:

Valor Catastral Suelo (VCS) = 1,40 (Valor Suelo-VS + Valor Construcción- VC-) x 0,50

, por lo que la Cuota Íntegra, CI, ascendería a:

$$CI = VCS \times IP \% \times TI \% \times 40\%$$

5.4.3.3.- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO).

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Coste real y efectivo de la Construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este Impuesto, el Coste de Ejecución Material.

Téngase en cuenta que el **Valor de Construcción VC €/m²** resulta obtenido de la aplicación de las Normas de Valoración Catastral, a partir del Módulo Básico de Construcción, equivale al Coste de Ejecución por Contrata, (Norma 12 del RD 1020/1993).

Por tanto, el **Presupuesto de Ejecución Material (PEM en €/ m²)**, se deducirá del Valor de Construcción estimado por la Metodología Catastral, una vez deducido el porcentaje correspondiente al resto de conceptos no incluidos en el PEM, que se considera en el 15%, por lo que el PEM será:

$$PEM (\text{€/m}^2) = VC (\text{€/m}^2) / 1,15$$



Por otro lado, la Ordenanza Fiscal vigente en Calvià, reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras, establece el **Tipo de Gravamen en el T-ICIO %**.

En consecuencia, **la Cuota del Impuesto C-ICIO** será la resultante de aplicar el mencionado tipo de gravamen a la Base Imponible:

$$\mathbf{C-ICIO (\text{€}) = BI (\text{€}) \times T-ICIO \%}$$

5.4.3.4.- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

Para la realización de este ISE, se considera que el parque de vehículos de Calvià aumentará en 1,5 x NV vehículos por cada nueva vivienda.

La Ordenanza Fiscal vigente en el Municipio establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

Suponiendo la aplicación de una **Tarifa Media de TM €** (aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 caballos fiscales), la recaudación anual previsible ascendería a:

$$\mathbf{IVTM (\text{€}) = (1,5 \times NV) \text{ vehículos} \times TM \text{ €/vehículo}}$$

5.4.3.5.- Transferencias Corrientes por Participación en los Tributos del Estado (PTE).

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio Ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras el desarrollo de la totalidad de las Actuaciones de Transformación de uso Residencial previstas en el Plan.

El Presupuesto de 2016 liquidado, indica que el Capítulo de **Ingresos por Transferencias Corrientes representa una ratio de RTC euros/habitante.**

Por tanto, los ingresos previsible por este concepto ascenderían a:

$$\mathbf{PTE (\text{€}) = RTC \text{ €/habitante} \times 2,63 \text{ NV habitantes}}$$

5.4.3.6.- Tasas y Otros Ingresos Patrimoniales (TOIP).

Al igual que en el anterior apartado, esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional.

Según la liquidación presupuestaria, las Tasas y otros Ingresos han sido de TI €/habitante y los Ingresos Patrimoniales IP €/habitante, lo que, aplicado a los 2,63 x NV



nuevos habitantes, supondría un ingreso previsible por estos dos Capítulos presupuestarios de:

$$\text{TOIP (€)} = (\text{TI} + \text{IP}) \text{ €/habit.} \times 2,63 \text{ NV habitantes}$$

5.5.- Análisis Estático del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Terciario- Servicios previstas en el Plan General.

5.5.1.- GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE USO Terciario-SERVICIOS:

Procede, ahora, estimar para las **Actuaciones de transformación Urbanística de uso Global Terciario-Servicios**, los Gastos e Ingresos Corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de la totalidad de las mismas, una vez hayan sido urbanizadas y edificadas.

Para estas Actuaciones de uso Terciario-Servicios se deberá proceder análogamente a lo aplicado para las de uso Residencial, por lo que nos remitimos a lo expresado en el apartado 5.4.1 en aras de evitar reiteraciones improcedentes.

5.5.2.- PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES.

Para determinar la proyección de los Gastos Corrientes derivados del desarrollo de las Actuaciones de uso global Terciario-Servicios, resulta necesario conocer las personas-sujetos a los que aplicar la ratio unitaria GC €/hab. correspondiente.

Para ello, debe tenerse en cuenta que **estas Actuaciones de Uso Terciario-Servicios no comportan la generación de nuevos habitantes-residentes** como se producía en las Actuaciones de Uso Residencial-Viviendas, sino que **comportan la incorporación de nuevos contingentes de Usuarios al espacio urbano, exógenos a la población residente** (v. gr. clientes de Instalaciones de **Alojamiento Turístico y Hotelero**) que, obviamente, igual que los residentes van a disfrutar y usar las infraestructuras y dotaciones públicas generadas en las Actuaciones correspondientes, y **nuevos contingentes de Empleos** aplicados a las instalaciones **no solo Hoteleras**, que también, **sino a las de Comercio y Servicios**, de los cuales una parte podrá coincidir con la población residente



y otra será residente en otros municipios colindantes o próximos a Calvià, pero que, en cualquier caso, lo que sí puede afirmarse es que **todos ellos utilizarán**, y en ocasiones de manera más intensa, **los servicios y dotaciones urbanas derivadas de las Actuaciones que las han generado**, de manera análoga a la Población residente de Calvià.

Obviamente, **estos nuevos Usuarios-Empleos se conforman, por tanto, como un nuevo parámetro adicional al de la Población de referencia para la aplicación de la ratio Gasto Corriente por habitante (€/hab.)** usuarios que, en este caso, procedería denominar, con mayor precisión, como **“habitantes-equivalentes”**.

Para la cuantificación de los mismos, procede aplicar las ratios estadísticas medias existentes con relación, por un lado, a las instalaciones Hoteleras y por otro lado a las Comerciales, de acuerdo a los siguientes procedimientos:

1º). Con respecto a las instalaciones Hoteleras y Turísticas:

a). Según el **Instituto Estadístico de las Islas Baleares (IBESTAT)**, el número de Plazas Hoteleras en Calvià asciende a 59.834. Para poder estimar el “contingente de usuarios estable” que generan los ocupantes de estas plazas hoteleras, procede aplicar al dato anterior el parámetro de ocupación media anual expuesto por el IBESTAT, que asciende al 77,08 % de ocupación y que, sobre la base del principio de prudencia, se establece en el 75%.

Por lo tanto, el contingente de “habitantes–equivalentes” que generan los **Usuarios hoteleros**, por año, asciende a:

59.834 plazas hoteleras X 0,75 =

= 44.875 Usuarios hoteleros (“habitantes – equivalentes”).

La determinación del número de **Usuarios anuales derivados de las nuevas instalaciones Hoteleras y Turísticas (UH)** que integran las Actuaciones de Transformación Urbanística de este Uso Global se calculará aplicándole a la Edificabilidad bruta de cada Actuación a analizar (EB), la superficie media por plaza hotelera.

Dicha superficie media se obtiene del Estudio del Mercado Hotelero realizado y publicado por la prestigiosa Sociedad de Tasación, TINSA, que arroja una ratio por habitación (2



plazas), para los hoteles de 4 estrellas de 83 m²t, por lo que la **ratio correspondiente a cada plaza hotelera ascendería, de media, a los 42 m²t**.

Además, procede aplicar, también, el dato de ocupación media hotelera expuesto en el punto anterior, para obtener el número de “habitantes-equivalentes” anuales o usuarios hoteleros, UH, derivado del desarrollo de estas Actuaciones por sus instalaciones Turístico-hoteleras, es decir:

$$UH = EB (m^2t) / 42 (m^2t/plaza) \times 0,75$$

b). Asimismo, procede determinar el **número de Empleos que generan las instalaciones Hoteleras (EH)** a implantar en las nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística. Para ello, se necesita conocer el número de empleados necesarios por plaza hotelera y aplicárselo al dato de plazas que se generan en los nuevos desarrollos urbanos previstos por el Plan.

Para ello, el procedimiento a aplicar consiste en obtener la media anual (ejercicio del 2016) de afiliaciones a la Seguridad Social para el Sector Turístico de Calviá (dato de IBESTAT), tal como muestra la siguiente Tabla:

TOTAL REGÍMENES	
2016M12	
(I) HOSTELERÍA	3.307
2016M11	
(I) HOSTELERÍA	3.626
2016M10	
(I) HOSTELERÍA	7.910
2016M09	
(I) HOSTELERÍA	13.406
2016M08	
(I) HOSTELERÍA	15.493
2016M07	
(I) HOSTELERÍA	15.940
2016M06	
(I) HOSTELERÍA	15.237
2016M05	
(I) HOSTELERÍA	13.906
2016M04	
(I) HOSTELERÍA	10.871
2016M03	
(I) HOSTELERÍA	7.216
2016M02	
(I) HOSTELERÍA	4.580
2016M01	
(I) HOSTELERÍA	3.300
Total	114.792
Media Anual	9.566



A continuación, procederá prorratear el dato anterior con el número de plazas hoteleras disponibles en Calvià, obteniéndose la siguiente ratio:

9.566 empleados / 59.834 plazas hoteleras = 0,16 emp./ plaza.

Tal como se consideró en la obtención del dato de “habitantes-equivalentes” para el cómputo Gasto Corriente por Habitante expuesto en el apartado 5.3 anterior, parte de la ratio de personas empleados antes calculada formará parte de la Población residente de Calvià, por lo que podría incurrirse en duplicidad de este dato en el cómputo del ISE.

Por ello, resulta procedente estimar que únicamente el 50 % de los empleados en el Sector Turístico son exógenos al municipio de Calvià y, por lo tanto, ese es el porcentaje que debemos considerar como “habitantes–equivalentes” adicionales a los Usuarios Hoteleros, quedando la ratio en:

$$0,16 \text{ emp./plaza} \times 0,50 = \mathbf{0,08 \text{ emp./ plaza}}$$

Por último, se aplicará la ratio anterior al número de plazas hoteleras generadas por la edificabilidad atribuida a las nuevas Actuaciones para este uso, obteniéndose el número de nuevos empleos del sector hotelero (EH), de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{EH = EB (m^2t) / 42 (m^2t/plaza) \times 0,08 (emp./plaza)}$$

Por lo tanto, el contingente anual total de “habitantes-equivalentes” generados por las nuevas Actuaciones para el Uso Hotelero (HEH) a considerar en la determinación del ISE, se cuantificará mediante la suma de los usuarios-turistas, UH, más los empleos exógenos a Calvià generados en las instalaciones Hoteleras, EH, es decir:

$$\mathbf{HEH = UH + EH}$$

2º). Con respecto a las instalaciones Comerciales:

Según la Revisión del PGOU de Calvià (Tablas “Grandes Números” de la Memoria Justificativa) la superficie Comercial ocupada en el municipio asciende a 136.899 m²s.

Para obtener los empleos generados en este Sector Comercial, procede obtener la media anual (ejercicio de 2016) de afiliaciones a la Seguridad Social para el Sector Comercial de Calvià (dato de IBESTAT), tal como se muestra en la siguiente Tabla:



2016M12	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	2.347
2016M11	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	2.395
2016M10	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	2.745
2016M09	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	3.200
2016M08	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	3.385
2016M07	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	3.447
2016M06	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	3.389
2016M05	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	3.206
2016M04	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	2.905
2016M03	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	2.513
2016M02	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	2.194
2016M01	
(G) COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR;	2.171
Total	33.897
Media Anual	2.825

Obteniéndose la siguiente ratio de empleo por cada 100 m²s de suelo Comercial:

$$2.825 \text{ empleos} / (136.899 \text{ m}^2\text{s} / 100) \approx 2 \text{ empleos}/100\text{m}^2\text{s} \text{ Comercial.}$$

De la misma manera que para el cómputo de la ratio de empleos para el Sector Turístico, en este caso también se debe considerar que parte de estos trabajadores son residentes en el municipio de Calvià, por lo que para determinar los trabajadores exógenos (“habitantes–equivalentes”) se aplica el mismo coeficiente que para el Uso Hotelero (50%), obteniéndose una ratio de 1 emp./ 100 m²s de suelo Comercial.

Consecuentemente, la determinación del **número de “habitantes–equivalentes” anuales derivados de los empleos exógenos generados en las nuevas instalaciones Comerciales (HEC)** que se integran en las Actuaciones de Transformación Urbanística de este Uso Global, partiendo de la Superficie de suelo de la Actuación (SC) se calcularía de la siguiente forma:

$$\text{HEC} = (\text{SC m}^2\text{s} / 100) \times 1 \text{ emp./}100 \text{ m}^2\text{s C}$$



3º) Incremento de Gastos por la agregación de las Instalaciones Hoteleras y Comerciales.

Pues bien, de manera análoga al procedimiento expuesto para las Actuaciones de Uso Global Residencial en el anterior Apartado 5.4.2, el **Incremento del Gasto Presupuestario (IGP-H para las Actuaciones Turístico – Hoteleras e IGP-C para las Actuaciones Comerciales)** derivado de estas Actuaciones aplicado a los Usuarios-Empleos generados por ellas ascendería a:

IGP-H (€) = HEH x GC €/hab. para los Actuaciones de Uso Turístico – Hoteleras

IGP-C (€) = HEC x GC €/hab. para los Actuaciones de Uso Comerciales

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales derivados del crecimiento urbano producido por las Actuaciones de Uso Terciario-Servicios se determina por el procedimiento señalado anteriormente.

4º) Incremento presupuestario Total.

Finalmente, el cómputo del **Incremento Presupuestario generado por la totalidad de las Actuaciones** previstas en el PGOU, **IGP-T**, se obtiene de la suma de los Incrementos obtenidos para cada uno de los Usos Residencial, Turístico – Hotelero y Comercial.

IGP-T = IGP-R + IGP-H + IGP-C

5.5.3.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES.

De manera análoga a lo explicado para las Actuaciones de uso Global Residencial en el anterior Apartado 5.4.3, procederá, a continuación, realizar una estimación de los Ingresos a recibir por el Ayuntamiento, derivados de los mismos tributos allí analizados, al que, para estos casos de actividades económicas, deberá añadirse el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), de gran trascendencia para estas instalaciones de uso Global Terciario-Servicios.

En consecuencia, para la determinación del IBI, IVT, ICIO, IVTM, PTE y TOIP nos remitimos a los procedimientos explicados en los Apartados correspondientes anteriores para el uso Residencial, en aras de evitar reiteraciones impropias.

Sin embargo, sí procede exponer el procedimiento para la determinación del IAE.



No obstante, conviene señalar que en el caso de que de la aplicación de los anteriores tributos resultara un ISE deficitario, procedería utilizar el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) para recalcular el resultado del ISE, dada la trascendencia económica que comporta dicho tributo.

5.6.- Resultado del Informe de Sostenibilidad Económica.

5.6.1.- ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL ISE.

Una vez realizadas las operaciones anteriores, procede constatar el resultado final del ISE, para lo cual, debe analizarse el saldo resultante entre los incrementos de Ingresos y Gastos Corrientes en el Presupuesto Municipal, tras la recepción de la urbanización y edificación de los distintos productos inmobiliarios derivados de las diferentes Actuaciones de Transformación Urbanística, tanto las de uso Global Residencial como las de uso Terciario-Servicios previstas en el Plan de Calvià.

Del resultado obtenido, procedería adoptar las decisiones administrativas y urbanísticas oportunas, a saber:

1ª).- Si **el resultado fuera positivo** (más Ingresos que Gastos), se culminaría así el ISE expresando la corrección de las previsiones del Plan.

2ª).- Si **el resultado fuera deficitario**, habría que adoptar alguna medida correctora de entre las siguientes:

a). acomodar la “puesta en carga” de la urbanización de nuevos suelos al mercado, **reduciendo el ámbito de suelo a ejecutar**, tal como señalamos en el siguiente epígrafe 5.6.2 de este Apartado,

b). **incrementar algún tributo municipal**, manifestándose el IBI como el idóneo por su capacidad de generar Ingresos, pero con la desventaja del gran rechazo social que generaría su eventual aumento,

c). **crear Entidades de Conservación** (en adelante EC) constituidas por los propietarios, pero esta opción debe tomarse con toda precaución, teniendo en cuenta que la LOUS dispone a este respecto. De hecho, en su artículo 115.3 se establece que las EC son de constitución voluntaria y sólo pueden establecerse como obligatorias si el planeamiento así lo determina.



Ahora bien, a este respecto debe tenerse en cuenta que, sin perjuicio de la vieja controversia jurídica existente sobre la acomodación legal de esta institución, sobre la base del principio de prudencia y de seguridad jurídica, sólo debería aplicarse las ECs a aquellas Actuaciones alejadas de los núcleos urbanos existentes y, en todo caso, no destinadas a población residente estable.

En este sentido, piénsese en el caso de una Actuación de Nueva Urbanización o de Renovación Urbana contigua a un núcleo ya urbanizado y edificado y que disponen como “frontera” una Calle de uso conjunto. Resultará de difícil asunción social que los nuevos residentes localizados por el “exterior” de la calle tengan que asumir los gastos de mantenimiento de viales, alumbrado, jardinería etc., y sin que se les descuenta o reduzca parte de los tributos que abonan a la Administración, mientras que los “vecinos de enfrente” no tienen que asumir coste alguno al tenerlo asumido el Ayuntamiento.

Por otro lado, debe considerarse que **el ICIO se abona por una sola vez** en el momento de la autorización de la edificación, por lo que no dispone de la periodicidad y recurrencia anual de Ingresos, como ocurre con el resto de conceptos. Por tanto, en realidad y desde la prudencia, en un análisis Estático como el que estamos realizando, debería descontarse, para conferirle mayor rigor a la determinación del ISE.

5.6.2.- NECESIDAD DE FASEAR LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES.

A este respecto, de nuevo vuelve a ponerse de manifiesto la trascendencia que comporta la acomodación de las edificaciones contempladas en las Actuaciones de Transformación Urbanística a la ejecución de la urbanización de las mismas. Téngase en cuenta el impacto negativo, ya señalado, que para la Hacienda Municipal podría suponer un retraso importante de la construcción (por ejp. de 4 años). De ahí, la trascendencia de acomodar el tamaño de las Actuaciones a la capacidad de absorción por el mercado de los productos inmobiliarios edificados, tal como ya hemos comentado reiteradamente en este Documento.

Por ello, en el caso de un resultado deficitario del ISE, cabría establecer los siguientes criterios de “análisis dinámico” para identificar, con mayor certidumbre, la viabilidad económica de las Actuaciones de Transformación Urbanística pudiendo utilizar, para ello, los siguientes escenarios:



1º. Escenario Normalizado, correspondiente al derivado del desarrollo endógeno en épocas de desarrollo económico estable: construcción de 7-8 viviendas/1.000 habitantes/año.

2º. Escenario Expansivo, correspondiente al determinado, por ejp., por el duplo de la demanda endógena, 14-16 viviendas/1.000 habitantes/año.

3º. Escenario Regresivo, correspondiente al determinado, por ejp., por la mitad de la demanda endógena 3-4 viviendas/1.000 habitantes/año.

6. CONCLUSIONES DE LA APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

Tras el establecimiento en este documento de AVANCE de los Criterios de aplicación a la formulación de los Informes de Sostenibilidad Económica que se prevén en la Revisión del vigente Plan General de Calvià, procederá calcular numéricamente los diferentes parámetros jurídico-urbanísticos necesarios para cuantificar y finalizar los procedimientos destinados a la determinación de las diferentes ISEs aplicables a cada una de las Actuaciones de Transformación Urbanística, en los términos establecidos en el Apartado 5 anterior, cálculo que deberá llevarse a cabo en la fase de formalización del documento completo de Plan General, documento formal (Plan General de carácter Estructural o Plan de Ordenación Detallada) que se definirá en función de que la Reforma de la LOUS, actualmente en tramitación, se encuentre o no aprobada y vigente tras la aprobación definitiva de este AVANCE.



CAPÍTULO 4. VALORACIÓN DE LOS COSTES RELATIVOS A LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y A LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ.

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Se exponen en este Documento las modalidades instrumentales y aquellas técnicas jurídico-urbanísticas que se disponen en este Avance de Revisión del Plan General de Calvià aplicables a la financiación de los Sistemas Generales con las siguientes finalidades:

1ª.- la obtención de los suelos correspondientes a los Sistemas Generales que se prevén para articular físicamente y satisfacer las demandas sociales que comporta el modelo territorial que se establece para el futuro desarrollo urbanístico de Calvià determinándose, para ello, una **estimación del Coste de obtención de los Suelos por la modalidad de Expropiación, para lo cual procede la aplicación del régimen de Valoraciones establecido en la vigente legislación Estatal de Suelo (TRLR/15).**

Posteriormente, en el momento de la formulación del Documento de **Plan General definitivo** y en función de las posibilidades presupuestarias y capacidad de absorción jurídico – urbanística del Urbanizable, procederá decidir si la gestión se produce **mediante la aplicación de la modalidad de Expropiación, o bien mediante la aplicación a una parte de ellos de las técnicas de Equidistribución** para su obtención gratuita mediante su adscripción a Sectores de Suelo Urbanizable

2ª.- determinar una **estimación de los Costes de Ejecución de dichos Sistemas Generales**, procediendo a determinar también en el momento de la formulación definitiva del Plan, el operador que debe asumir ese Coste, sea la propia Actuación o la Administración por expropiación.

Para comprender correctamente las disposiciones que se explican en esta Memoria, resulta procedente exponer previamente, aunque de manera somera, las determinaciones básicas que en su complejidad caracterizan a los Sistemas Generales.

Pasemos a exponer dichas características.



2. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES.

2.1.- Características Definitivas de los Sistemas Generales.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos suelos destinados a Infraestructuras o Dotaciones públicas localizados en cualquier clase de suelo (Urbano, Urbanizable o Rústico) cuyo ámbito de servicio supere el propio de una Actuación de Transformación Urbanística concreta, de una Unidad Vecinal o de una Zona de Ordenanza de Edificación en suelo Urbano, llegando, en ocasiones, a alcanzar dicho ámbito de servicio al ámbito del término municipal e, incluso al supramunicipal o al regional o autonómico.

Su regulación viene establecida en la legislación Estatal con carácter de disposiciones básicas y en el artículo 41.b) de la LOUS, distinguiendo los siguientes usos de Sistema General: Viarios de Transportes y Comunicaciones, Espacios Libres y Equipamientos e Infraestructuras.

2.2.- Determinaciones Jurídico-Urbanísticas de los Sistemas Generales.

El planeamiento municipal de cualquier municipio y en concreto el de Calvià, señala los Sistemas Generales que se consideren necesarios para vertebrar el modelo territorial que dicho planeamiento propone, distinguiendo aquellos que se prevean ex novo en el nuevo Plan para satisfacer esa finalidad territorial, de los ya identificados en el Plan General vigente y, dentro de estos, aquellos que ya es hubieran obtenido para el dominio público de aquellos otros que aún no se hubieran obtenido y que el nuevo Plan pretende mantener como tales, por considerarlos necesarios para satisfacer las demandas sociales generales y generadas por la población prevista en el horizonte del Plan. Obviamente, todos estos Sistemas Generales deberán identificarse tanto en la Memoria como en sus Normas Urbanísticas y señalarse en los Planos de Ordenación correspondientes.

De acuerdo a ello y en el sentido expuesto, los Sistemas Generales ya obtenidos para el dominio público a través de las técnicas de gestión oportunas y que ya se encuentran integrados en la malla urbana propia de la Ciudad Consolidada, en contigüidad con los suelos urbanizados y edificables que la constituyen, resulta obvio que deberán considerarse incorporados a la clase de suelo Urbano.

No ocurrirá lo mismo con aquellos Sistemas Generales, ya obtenidos, cuya localización espacial se ubica alejada de los núcleos de población (v. gr., grandes Viarios de



comunicación o grandes Espacios Libres de características naturales), para los cuales el nuevo Plan deberá establecer su clasificación como suelo Rústico.

Sin embargo, distinto tratamiento debe disponerse para los suelos de Sistemas Generales aún no obtenidos para el dominio público y que el nuevo Plan pretenda incorporar ex novo, atribuyéndoles la categoría de “Generales” por causa de sus características jurídico-urbanísticas.

Para estos, su clasificación de suelo deberá adoptarse en función de los criterios estratégicos que les sean propios dada su singularidad y características espaciales y especiales y, consecuentemente, deberá adoptarse su clasificación en función de la aplicabilidad de las técnicas legales más adecuadas a dichas características con la finalidad de la obtención de sus suelos.

Procede, por tanto, analizar las modalidades de obtención de los suelos de Sistema General.

2.3.- Modalidades Aplicables a la Obtención de los Suelos de Sistema General.

Teniendo en cuenta las características propias de los Sistemas Generales en las que, entre otras, destaca su considerable dimensión espacial, su normalmente mayoritaria localización espacial periférica o, en el mejor de los casos en ubicación periurbana, así como que su ámbito de servicio alcance, por definición, un nivel supra-local, resulta lógico y aconsejable que su ubicación originaria corresponda al suelo Rústico, lo que posibilitará la adscripción de parte de su superficie a Sectores de suelo Urbanizable con lo que se posibilita su obtención gratuita mediante la aplicación de las técnicas reparcelatorias, y previendo la aplicación de las técnicas expropiatorias para aquellos otros Sistemas a los que no se puedan aplicar las citadas técnicas de equidistribución.

En consecuencia, los procedimientos de obtención de los suelos de Sistemas Generales adoptarán alguna de las siguientes modalidades:

1ª.- Mediante la **equidistribución** a través de la **adscripción** de parte de la superficie correspondiente de los Sistemas Generales a los **Sectores de suelo Urbanizable** previstos en el nuevo planeamiento municipal.

La superficie de suelo a adscribir se determinará en función del resultado de la preceptiva Memoria de Viabilidad Económica que se calculará en función del aprovechamiento atribuido por el Plan a cada Sector de Urbanizable.



Asimismo, con la finalidad de evitar procesos especulativos derivados de la adscripción de suelos Rústicos alejados, en su caso, de los suelos Urbanizables y, sobre todo, al disponer de un muy menor valor económico que los Urbanizables a los que se vinculan, procederá el establecimiento de un **Coefficiente de Ponderación, CP**, para el uso de Sistema General determinado por la división de los respectivos Valores de los dos suelos y que se aplicará a la superficie del Sistema General de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$CP = VRR / VR$$

, siendo:

- **VRR**, el valor económico del suelo Rústico en que se encuentra el Sistema General que se adscribe al Sector de Urbanizable, calculado como suelo en situación básica de Rural, en virtud del régimen de valoraciones establecido en el TRLS/15 (artículo 36), medido en €.
- **VRS**, el Valor del suelo del Sector de suelo Urbanizable determinado por el método Residual Estático establecido en el TRLS/15 (artículo 37, una vez descontados los costes derivados de la urbanización y resto de cargas y deberes pendientes y no satisfechos), medido en €.

Esta modalidad presenta la virtualidad de la obtención del suelo de los Sistemas Generales de manera gratuita para la Administración mediante la atribución de parte del aprovechamiento objetivo atribuido a los sectores de Urbanizable, materializable en los procesos de reparcelación cuando se desarrollen y ejecuten por los particulares.

También permite su obtención por expropiación anticipada para el caso de que los particulares no desarrollen sus suelos en los plazos que la Administración necesita disponer del Sistema General. En esta situación, la Administración pasa a ser un propietario más de la Actuación y refinanciará los costes de expropiación anticipados en el posterior proceso de reparcelación correspondiente al momento de desarrollo del sector, manteniéndose así y, por tanto, la gratuidad de su obtención.

2ª.- Mediante la **aplicación de la Expropiación** al resto de suelos de Sistemas Generales que no se hubieran podido adscribir al suelo Urbanizable y cuyo valor económico, como suelo Rústico (en situación básica de Rural), se calculará en virtud del régimen de valoraciones establecido en el TRLS/15 (artículo 36), medido en €.



3. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL MODELO TERRITORIAL ESTABLECIDO EN EL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN DE CALVIÀ.

Los Sistemas Generales que se prevén en este Avance de Plan y para los cuales en este Documento se determinan los procedimientos, tanto para la obtención de sus suelos como de la cuantificación de sus costes de ejecución y cuya localización espacial se establece en las Fichas de Cálculo que se exponen en el siguiente Apartado 8, son los siguientes:

1.- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS.

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR		Superficie del ámbito:
Núcleos interiores	Calvia vila	160,5 Ha (todo el núcleo)
	Es Capdella	123,1 Ha (todo el núcleo)
Núcleos turísticos	Magaluf (Punta Ballena)	92,7 Ha
	Santa Ponga	93,7 Ha
	Peguera	11 7,2 Ha

A efectos de evaluar el coste de las operaciones de regeneración urbana, se deben distinguir los PERI de núcleos los interiores (tradicionales) respecto de los núcleos costeros (turísticos).

PERI núcleos tradicionales (Calvia vila, es Capdella):

Se prevén operaciones de reordenación del tránsito rodado, creación de aparcamientos disuasorios en la periferia, peatonalización del casco urbano, tratamiento del borde de ciudad, rehabilitación del parque edificado existente y propuesta de usos compatibles con la preservación de tipologías tradicionales.

GRAN PARQUE CENTRAL TORRENTE SANTA PONGA	
Superficie del ámbito (aprox.):	100.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano (Vial, EL-P y EQ-P)
Uso previsto:	EL-P y EQ-P
Observaciones:	Se trata de reurbanizar y regenerar una zona central de Santa Ponga actualmente degradada, pero con un gran potencial ambiental ya que por ella transcurre el torrente de Santa Ponga. Se propone naturalizar el torrente, mediante la aplicación de sistemas SUDS, reordenar volumétricamente los equipamientos actuales, mejorar las conexiones entre ambos lados del torrente, recuperar zonas verdes actualmente mal utilizadas como aparcamientos o como espacios residuales de los Equipamientos, incorporar el paseo Calvia, convertir el vial actual en plataforma única y naturalizar el frente marítimo.



PARQUE URBANO TORA-PALMIRA-LA ROMANA (PEGUERA)	
Superficie del ámbito (aprox.):	30.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano
Uso previsto:	EL-P en 1ª línea de mar y traspaso del uso lucrativo a 2ª línea
Observaciones:	Se trata de delimitar una Unidad de Ejecución que permita recuperar y preservar la primera línea de mar. Para ello, se prevé eliminar un aparcamiento público situado en un EL-P y obtener por compensación unos terrenos calificados como EQ-R mediante su cambio de calificación a EL-P y traspasando su aprovechamiento 2a línea, aumentando la edificabilidad de la parcela Comercial y/o cambiando la calificación actual de un Vial a un uso lucrativo.

GRAN PARQUE PERIURBANO SON FERRER	
Superficie del ámbito (aprox.):	190.600 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico; la masa boscosa situada al norte es suelo rústico protegido (PGOU: SR-2)
Uso previsto:	SGEL-P
Observaciones:	Además del coste de la obtención del suelo, se debe considerar el de una intervención paisajística que conecte Son Ferrer con el SGEC Deportivo existente junto a la carretera.

GRAN PARQUE AMBIENTAL HUMEDAL DE MAGALUF	
Superficie del ámbito (aprox.):	465.118 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido (área inundable)
Uso previsto:	SGEL-P (parque ambiental recuperación humedal)
Observaciones:	Preexistencias: parque acuático en estado de abandono; circuito karts con interés general; escuela con interés general

GRAN PARQUE PERIURBANO ENTRADA SANTA PONÇA	
Superficie del ámbito (aprox.):	140.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	Falso urbano; se propone su desclasificación.
Uso previsto:	SGEL-P
Observaciones:	Área afectada por zona inundable y por APT carreteras. El Ayto. es co-propietario del 50% del suelo.

REMEDIACION FRENTE MARITIMO COSTA DEN BLANES	
Superficie del ámbito (aprox.):	Total 50.000 m ² (EL-Ps a adquirir: unos 8.000 m ²)
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano (calificación: EL-P)
Uso previsto:	EL-P, EQ deportivo privado y EQ recreativo
Observaciones:	Se trata de delimitar una Unidad de Ejecución que permita obtener por compensación dos EL-Ps. Para ello se propone cambiar la calificación actual de ciertos terrenos actualmente calificados también como EL-P a Equipamiento deportivo privado y Equipamiento recreativo, calificaciones más acordes con su uso actual (club de tenis y acuario-delfinario, respectivamente), lo cual permita asignarles cierto aprovechamiento que posibilite regularizar las instalaciones existentes. Según catastro, las superficies suelo/techo de las parcelas que pasarían a ser lucrativas son: - Club de tenis: 8.389 m ² construidos (suelo: 15.853 m ²). - Delfinario: 3.351 m ² construidos (suelo: 11.065 m ²). El volumen máximo edificable en el momento de concesión de licencias era: club tenis 0,2 m ³ /m ² / delfinario: 0,3 m ³ /m ²

PEATONALIZACION C/ MAJOR CALVIA VILA	
Superficie del ámbito (aprox.):	500 ml
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano
Observaciones:	Se debe calcular el coste de reurbanización del vial, consistente en su conversión en plataforma única.



2.- ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN Y SALVAGUARDA DEL PAISAJE.

FORTI ILLETES	
Superficie del ámbito (aprox.):	1 60.500 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico (según PGOU: rústico protegido SR-2)
Uso previsto:	SGEL-P con posibilidad de ubicar Equipamientos públicos en edificaciones existentes
Observaciones:	Suelo rústico rodeado de suelo urbano; parcialmente afectado por APT Costas; delimitación BIC

NATURALIZACION PASEOS MARITIMOS	
Superficie del ámbito:	
Palmanova-Magaluf	50.000 m ² (2,5 km longitud / 20 m ancho)
Santa Ponga	5.000 m ² (250 m longitud / 20 m ancho)
Peguera	12.000 m ² (600 m longitud / 20 m ancho)
Observaciones:	Se trata de eliminar los paseos marítimos actuales, cuyo grado de urbanización se considera excesivo, así como las construcciones ilegales que invaden la zona de servidumbre de costas. Se plantea un tratamiento paisajístico de la franja litoral mediante la recuperación del sistema dunar, plantación de arbolado y vegetación propia de 1ª línea de mar y creación de itinerarios peatonales a modo de pasarelas. Se debe cuantificar el coste de dismantelar los paseos existentes, así como la propuesta de naturalización de estas franjas.

ECODUCTO COSTA DEN BLANES - PORTALS NOUS	
Superficie del ámbito (aprox.):	200.000 m ² (2 km de longitud y 100 m de anchura)
Clasificación actual del suelo:	SG viario (autopista MA-1)
Uso previsto:	Cubrición del tramo de la Ma-1 comprendido entre Costa den Blanes y Portals Nous mediante un gran SGEL-P
Observaciones:	Posibilidad de ubicar equipamientos en 70.000 m ² de suelo de propiedad municipal que se sitúan entre la autopista y el mar

CORREDORES VERDES CA'S CATALA Y PALMANOVA	
Superficie del ámbito (aprox.):	20.000 m ² (100 m de longitud y 100 m de anchura cada uno)
Clasificación actual del suelo:	SG viario (autopista MA-1)
Uso previsto:	Cubrición mediante corredores verdes de 2 tramos de la Ma-1 situados en el límite del TM con Palma (Ca's Catala) y al oeste de Palmanova, de 10.000 m ² cada uno.
Observaciones:	Intervención mínima para el paso de fauna y de peatones

CONECTORES PAISAGISTICOS CON EL PARQUE ARQUEOLOGICO PUIG DE LA MORISCA		
Superficie del ámbito (aprox.):	Caló den Pallisser - Puig Morisca	1 km
	Caleta Sta. Ponga - Puig MORisca	1 km
	Ses Penyes Rotges - Puig Morisca	1,9 km
Clasificación actual del suelo:	EL-P/Vial	
Uso previsto:	Vías parque de 10 m de anchura	
Observaciones:	Coste obtención de suelo: no se contempla dado que el trazado transcurre íntegramente por suelos de titularidad pública (viario o ELP). Coste urbanización: se prevé una intervención mínima (tratamiento paisajístico) que asegure la conexión peatonal del Parque arqueológico hasta el mar.	



FINALIZACIÓN PASEO CALVIA (TRAMO EL TORO-SANTA PONQA)	
Superficie del ámbito (aprox.):	100.000 m ² (10 km y sección 10 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano (Viarío, EL-P) / suelo rústico
Uso previsto:	vía parque (paseo peatonal arbolado + carril bici)
Observaciones:	Coste obtención de suelo: no se contempla dado que el trazado transcurre íntegramente por suelo de titularidad pública (viario o ELP). Coste urbanización: diferenciar el coste del paseo que transcurre por vías urbanas (5 km, mayor grado de urbanización/dotación), respecto del que transcurre por ELPs o suelo rústico (4 km, intervención mínima/paisajística).

VIA PARQUE DE ENLACE CALVIA VILA CON PASEO CALVIA	
Superficie del ámbito (aprox.):	55.000 m ² (5,5 km y sección 10 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico / APT carreteras
Uso previsto:	vía parque (paseo peatonal + carril bici)
Observaciones:	Además del coste de urbanización (intervención mínima/paisajística), se debe considerar el de obtención del suelo (franja de 10 m de anchura aneja a la carretera)

CONVERSION EN VIA PARQUE CARRETERA MILITAR EL TORO-CALA FIGUERA	
Superficie del ámbito (aprox.):	30.000 m ² (1,5 km y sección 20 m)
Clasificación actual del suelo:	Suelo urbano (7 m anchura) / Suelo rústico (11 m anchura)
Uso previsto:	Vía parque
Observaciones:	Coste obtención suelo: no se contempla, dado que la franja de suelo urbano es de titularidad municipal (EL-P) mientras que la carretera situada en suelo rústico es de uso militar. Coste urbanización: se prevé una intervención mínima (tratamiento paisajístico). El tramo final de la carretera, coincidente con una masa boscosa, se ubica en suelo rústico protegido.

3.- ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

NUEVO DEPOSITO DE REGULACION DE AGUA POTABLE (SES BARRAQUES)	
Superficie del ámbito (aprox.):	3.500 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG Infraestructuras
Observaciones:	Se trata de adquirir terrenos para ubicar dos depósitos de regulación de agua potable. Se debe considerar el coste de obtención del suelo + coste de ejecución de dos depósitos de 5.000 m ³ de capacidad (total: 10.000 m ³)

AMPLIACION DEPURADORA SANTA PONQA (frente a polígono Son Bugadelles)	
Superficie del ámbito (aprox.):	150.000 m ² (suelo de la ampliación prevista)
Clasificación actual del suelo:	Suelo rústico
Uso previsto:	SGCI (Depuradora)
Observaciones:	Se trata de adquirir terrenos colindantes a la depuradora existente para ampliar las instalaciones. Terrenos parcialmente afectados per APT carreteras.



SISTEMA GENERAL HIDRAULICO AGUAS DE ESCORRENTIA (SON FERRER-MAGALUF)	
Superficie del ámbito (aprox.):	300.000 m ² (balsas) + 4 km (canalizaciones 600 mm)
Clasificación actual del suelo:	Suelo rústico / suelo urbano
Uso previsto:	Recogida/canalización aguas pluviales Son Ferrer-Magaluf
Observaciones:	Coste de ejecución de las infraestructuras: se debe considerar la totalidad de la superficie del ámbito. Coste de obtención de suelo: se deben considerar 120.000 m ² respecto del total, dado que el resto se incluye en las operaciones A.1 (Marina de Magaluf) y A.4 (parque Son Ferrer). Terrenos parcialmente afectados per APT carreteras.

REMEDIACION ANTIGUA CARRETERA DE CALA FIGUERA	
Superficie del ámbito (aprox.):	50.000 m ² (2,4 km y sección 21 m)
Clasificación actual del suelo:	SG viario
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Además del coste de ejecución de la infraestructura, se debe considerar el de la obtención del suelo, que en este caso corresponde a una franja de 15 m de anchura).

Sección tipo propuesta: carril-bici (3m) + paseo arbolado (4m) + circulación rodada (9m) + acera arbolada (variable): total 21 m

REMEDIACION CAMI DE SON PILLO ENTRE MA-1 Y POLIGONO SON BUGADELLAS	
Superficie del ámbito (aprox.):	1 7.000 m ² (850 m y sección 20 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico / parcialmente afectados per APT carreteras.
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial

NUEVA CARRETERA DE ACCESO OESTE A MAGALUF Y ROTONDAS 8V₂	
Superficie del ámbito (aprox.):	30.000 m ² (1,2 km y sección 20 m + 3 rotondas de enlace)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Además del coste de ejecución de la infraestructura, se debe considerar el de la obtención del suelo.

Sección tipo propuesta: paseo arbolado (5m) + carril-bici (3m) + franja arbolado (3m) + circulación rodada (6,6m) + acera arbolada (2,40m): total 20 m

NUEVA VARIANTE CARRETERA EL TORO-SANTA PONSÀ Y AMPLIACION EL-P ACCESO A EL TORO	
Superficie del ámbito (aprox.):	18.600 m ²
Clasificación actual del suelo:	EL Privado
Uso previsto:	EL-P (11.000 m ²) y SG Viario (20 m sección/380 ml: 7.600 m ²)
Observaciones:	Se trata de obtener suelo calificado actualmente como EL Privado con objeto de crear una variante de la carretera el Toro-Santa Ponga y, a su vez, ampliar el EL-P actual. Además del coste de obtención del suelo, se debe considerar el de ejecución de la infraestructura viaria.

MEJORA CONEXION SON FERRER-CALA FIGUERA (CAMI SON LLEBRE)	
Superficie del ámbito (aprox.):	20.000 m ² (1 km y sección 20 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico (en parte protegido SR-2)
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Además del coste de ejecución de la infraestructura, se debe considerar el de la obtención del suelo.

REMEDIACION ACCESO A URBANIZACION BAHIA DE PALMA DESDE MAGALUF	
Superficie del ámbito (aprox.):	8.000 m ² (400 m y sección 20 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial



NUEVO VIAL DE ACCESO A URBANIZACION COSTA DEN BLANES DESDE SON CALIU	
Superficie del ámbito (aprox.):	15.000 m ² (1 km y sección 15 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico / afectados per APT carreteras.
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial

NUEVO VIAL DE CIRCUNVALACION EN ES CAPDELLA	
Superficie del ámbito (aprox.):	7.500 m ² (500 m y sección 15 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico
Uso previsto:	Suelo urbano: viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial

APERTURA DE NUEVOS VIALES EN CALVIA VILA		
Superficie del ámbito (aprox.):	Vial 1 (sur): 5.250 m ² (350 m y sección 15 m) Vial 2 (este): 1.500 m ² (100 m y sección 15 m)	6.750 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico	
Uso previsto:	Viario (suelo urbano) / SG Viario (suelo rústico)	
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial	

NUEVO VIAL DE ACCESO A ASENTAMIENTO SON FONT	
Superficie del ámbito (aprox.):	18.000 m ² (1,2 km y sección 15 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial

NUEVO VIAL DE CIRCUNVALACION EN SON FERRER	
Superficie del ámbito (aprox.):	30.000 m ² (2 km y sección 15 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico
Uso previsto:	Suelo urbano: viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial

APARCAMIENTO DISUASORIO + INTERCAMBIADOR ACCESO SANTA PONCA	
Superficie del ámbito (aprox.):	10.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG Aparcamiento + Intercambiador
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del aparcamiento y del edificio intercambiador

APARCAMIENTO DISUASORIO + INTERCAMBIADOR BENDINAT	
Superficie del ámbito (aprox.):	10.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG Aparcamiento + Intercambiador
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del aparcamiento y del edificio intercambiador

APARCAMIENTO DISUASORIO ACCESO OESTE MAGALUF	
Superficie del ámbito (aprox.):	10.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG Aparcamiento
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del aparcamiento

EDIFICIOS DE APARCAMIENTO PUBLICO		
Superficie del ámbito (aprox.):	Santa Ponga	1.300 m ²
	Magaluf (en este caso también se debe considerar el coste de obtención del suelo y demolición de locales comerciales existentes en planta baja)	2.600 m ²
	Illetes	2.300 m ²
	Palmanova I	3.200 m ²



	Palmanova 2	2.000 m2
	Palmanova 3	1.800 m2
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano de titularidad pública (excepto Magaluf)	
Uso previsto:	Edificios de aparcamiento público (nº plantas s/rasante: 3 pl.)	
Observaciones:	Considerar únicamente el coste de ejecución de los edificios	

NUEVO CEIP EL TORO		
Superficie del ámbito (aprox.):	8.100 m2	
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico	
Uso previsto:	SGEC (suelo rústico)	
Observaciones:	Se trata de obtener suelo para ubicar un CEIP	

4. DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL AVANCE DEL PLAN GENERAL.

Tal como se ha señalado en el Apartado 1, procede determinar en este Documento lo siguiente:

1º.- llevar a cabo una estimación de los **Costes económicos** que comportaría la **obtención de la totalidad de los Suelos** correspondientes a los Sistemas Generales previstos en el Avance del Plan, y

2º.- una estimación de los **Costes derivados de la Ejecución** de los mismos.

Tras la evaluación de los costes anteriores y en el momento de la formulación del documento definitivo de Plan General, sobre la base de los resultados de las Memorias de Viabilidad Económica correspondientes y la capacidad de compensación que dispongan los parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos y atribuibles a los sectores de Urbanizable, procederá, entonces, determinar la modalidad de obtención de los suelos de aquellos Sistemas Generales que convengan al interés general, bien mediante los procedimientos de Equidistribución, bien mediante la aplicación de la Expropiación.

Pasemos, ahora, al análisis de los **Costes de obtención de Suelo y Ejecución** señalados.



5. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO RÚSTICO.

Para la Valoración del Suelo Rústico resulta procedente la aplicación de la metodología establecida en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR/15) y su desarrollo por el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS, Real Decreto 1.492/2011).

En este sentido, la aplicación del citado Artículo 36 del TRLR/15 se materializa en el cálculo del Valor Final del suelo en situación de Rural, Vf, mediante la Capitalización de la Renta Real, o Potencial, de la explotación existente, Vc, corregido al alza mediante un Coeficiente de Localización, “u”, tal como establece la fórmula:

$$V_f = V_c \times u$$

A su vez, tanto Vc como “u” se calculan de acuerdo con lo dispuesto en lo correspondientes artículos del Reglamento referidos al suelo Rural. (artículos cuyos números discurren del 7 al 17).

5.1 Cálculo del Valor de Capitalización de la Renta Real y/o Potencial ($V_c = R / r$).

El presente Documento pretende una aproximación valorativa de los Costes de obtención del suelo para los diferentes Sistemas Generales previstos en la Revisión del PGOU, por ello, para la estimación de la Renta Real y/o Potencial de las Suelos a valorar, se ha realizado un análisis general de las actuales explotaciones agrícolas en el Municipio, procediendo, a posteriori, en cada uno de los procesos expropiatorios “individuales” cuando se deberán plasmar, ya de forma exacta, el tipo de cultivo, su rentabilidad y costes de producción asociados.

De esta forma, tras un análisis de la información expuesta en el SIGPAC, se constata que la Explotación Potencial “representativa” del Municipio de Calvià es el “almendro de secano” y al no disponerse de contabilidad de estas explotaciones agrarias, se estiman la variables productivas y económicas según lo expuesto en las bases del Fondo de Garantía Agraria y Pesquera de las Illes Balears (FOGAIBA).

Procede, ahora, realizar los cálculos señalados .-

Margen Bruto de Beneficios (R en €/Ha): diferencia de Ingresos y Gastos del cultivo de Almendro de Secano (Resolución FOGAIBA de 26 de marzo de 2015, Anexo III).

Renta anual del Almendro de Secano (R) = 480,00 €/Ha



Al anterior Valor, hay que incrementarle las subvenciones que obtiene este tipo de cultivo, que ascienden a 120,75 €/Ha (según el Ministerio de Agricultura y Pesca).

$$R = 480,0 \text{ €/ha} + 120,75 \text{ €/ha} = 600,75 \text{ €/ha}$$

Como último dato necesario para calcular el V_c , se requiere obtener el Tipo de Capitalización corregido (r), obtenido de la media de los Bonos y Obligaciones del Estado a 30 años del Mercado Secundario de Valores (Disposición Adicional Séptima de TRLS/15).

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Mercado de deuda en anotaciones en cuenta

22.14 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados								Tipos de interés									
	Conjunto del mercado								Conjunto del mercado					Entre titulares de cuentas				
	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	De veinte a treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
11	377 179	600 353	779 458	546 895	930 519	1 734 464	688 138	377 591	4,04	4,37	5,43	5,68	5,75	3,97	4,64	5,44	5,90	6,05
12	321 147	454 236	556 696	411 602	635 557	990 089	332 997	205 413	3,97	4,86	5,86	5,94	6,23	3,98	4,84	5,85	6,31	6,39
13	256 578	474 631	657 055	368 477	626 722	1 066 195	534 067	182 056	2,74	3,56	4,74	5,10	5,18	2,53	3,30	4,56	4,95	5,23
14	340 971	472 954	649 003	407 872	1 222 065	1 258 163	983 141	213 707	0,99	1,57	2,90	3,25	4,07	0,92	1,46	2,72	3,31	3,92
15	300 100	389 061	590 207	337 738	1 050 321	1 523 368	891 007	250 849	0,40	0,91	1,75	1,46	2,82	0,36	0,81	1,74	2,25	2,80
16	255 142	291 970	534 606	587 436	776 081	1 488 080	517 344	375 439	0,23	0,52	1,55	1,36	2,58	0,07	0,40	1,39	1,75	2,54

$r = 3,09 \%$ (0,0309 en tanto por uno).

...por lo que:

$$V_c = \frac{600,75 \text{ €/ha}}{0,0309} = 19.441,7 \text{ €/ha}$$

5.2 Determinación del Coeficiente de Corrección por localización, "U = u1 x u2 x u3".

El Coeficiente Corrector por Localización está compuesto por tres elementos, u_1 , u_2 y u_3 (artículo 17 del RVLS).

Para calcular u_1 , determinante de la accesibilidad a núcleos de población, se considera toda la población del Municipio de Calvià como P1 (población a menos de 4 Km del suelo analizado) y P2 (población del área de influencia a distancia de 4 y 40 Kilómetros) a la población de la Isla de Mallorca que son, respectivamente:

P1	Población municipio de Calvià	Hab.	49.580
P2	Población Isla Mallorca (sin Calvià)	Hab.	811.850

$$u_1 = 1 + \left(P1 + \frac{P2}{3} \right) \times \frac{1}{1.000.000} = 1,3020$$



Para calcular u_2 , factor determinante de la accesibilidad a centros de actividad económica, se considera la proximidad a el Aeropuerto de Palma de Mallorca por su importante volumen de transporte de mercancías y viajeros, y cuya distancia por Carretera es de 26,7 kilómetros:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times D$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 26,7$$

$$u_2 = 1,6 - 0,267 = 1,333$$

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

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

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7 y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo, sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

Debido al fuerte carácter turístico de Calvià y a los múltiples usos Terciarios que hoy en día se están desarrollando en los Suelos No Urbanizables del Municipio, así como el reconocimiento de la indudable existencia de un Mercado de Suelo No Urbanizable para la implantación de vivienda unifamiliar, se estima, por el Principio de Prudencia, el coeficiente u_3 con un valor de 1,2, pudiendo dicho coeficiente incrementarse o desaparecer dependiendo del suelo a analizar.

De todo lo anterior se obtiene que el Coeficiente U es:



$$U = 1,3020 \times 1,333 \times 1,2 = 2,083$$

Por lo tanto, el cómputo de Vf será:

$$Vf = Vc \times U = 19.441,7 \text{ €/ha} \times 2,083 = 40.497,06 \text{ €/Ha}$$

Al valor anterior hay que incrementarlo por el Premio de Afección (5%), obteniéndose:

$$Vc = 40.497,06 \text{ €/Ha} \times 1,05 = \mathbf{42.521,91 \text{ €/ha (4,52 €/m}^2\text{s)}}$$

6. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANO - URBANIZADO.

6.1 Concepto de Valor de Repercusión del Suelo.

Para calcular el valor del Suelo Urbano, se utilizará la Metodología Residual Estática (artículo 37-1-b) del TRLS/15 y artículo 22 RVLS) aplicando el Valor de Repercusión del Suelo del Uso Característico, que en este caso es la Edificación Plurifamiliar.

Pues bien, de acuerdo a lo expuesto, el Método Residual Estático permite obtener el Valor Unitario de Repercusión de Suelo a partir del Valor de Mercado del producto inmobiliario terminado tasado, aplicando la fórmula establecida en el artículo 22.2 RVLS:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

donde ...

VRS: Valor de Repercusión del Suelo (€/m²t).

Vv: Valor en Venta de la Edificación en (€/m²t).

K: Coeficiente ponderador de Gastos Generales + Financieros + Gestión, Promoción y Beneficio Empresarial determinable en función de los usos, tipologías y dinámica inmobiliaria. Teniendo en cuenta la importante dinámica y las actuales circunstancias del mercado inmobiliario de Calvià, se adopta el Coeficiente de 1,50 (R.D. 1020/93 de 25 de junio).

Vc: Valor de la Construcción (€/m²t).



6.2 Metodología de Cálculo para el Valor de Repercusión de Suelo.

Debido a que el presente Documento pretende una aproximación valorativa de los Costes de obtención del suelo para los diferentes Sistemas Generales planteados en el Avance de la Revisión del PGOU, el procedimiento de valoración por el Método Residual Estático se realiza de forma “global y genérica” comprendiendo las siguientes fases:

1ª.- Identificación el Uso Característico y mayoritario del municipio y aplicando las Ponencias de Valores de Catastro, se equiparán a el Valor del resto de Usos atribuidos por el Plan con dicho Uso Característico.

2ª.- Establecimiento de los valores de mercado del producto inmobiliario asociado al Uso Característico, previa realización de un “Análisis de Mercado” que identifique grandes grupos de testigos-muestras de mercado, para, posteriormente, proceder a la obtención del “Valor Medio” definitivo del producto inmobiliario terminado.

3ª.- Cálculo de los Costes de Construcción correspondientes a las edificaciones correspondientes al Uso Característico.

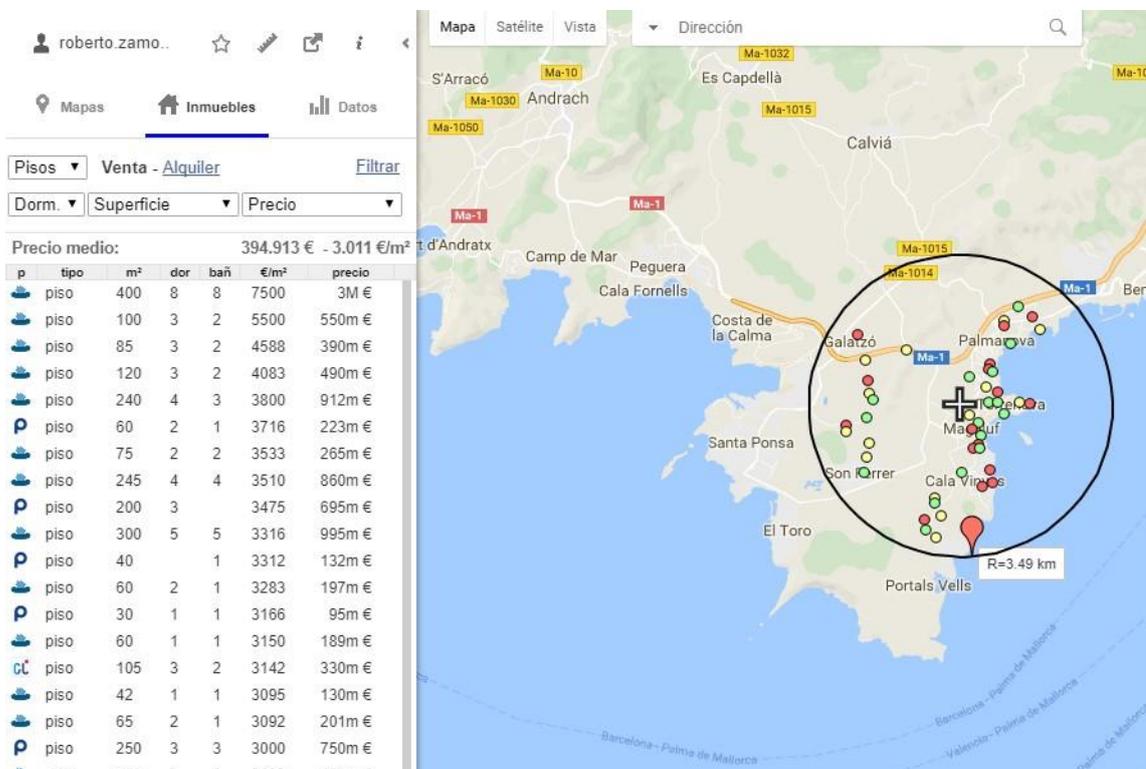
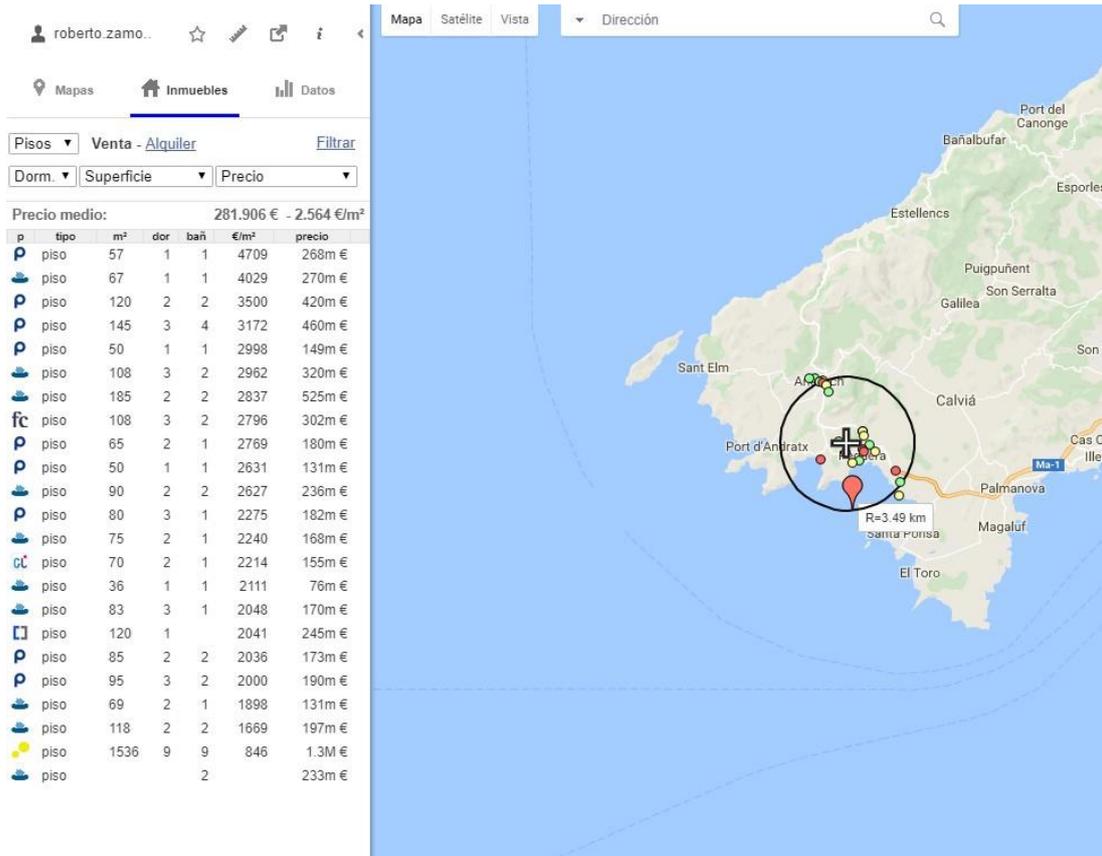
4ª.- Determinación de los Gastos Generales, Financieros y Beneficio Empresarial que, para este caso, tal como se ha señalado anteriormente, se adopta el Coeficiente 1,50 de la Normativa Catastral.

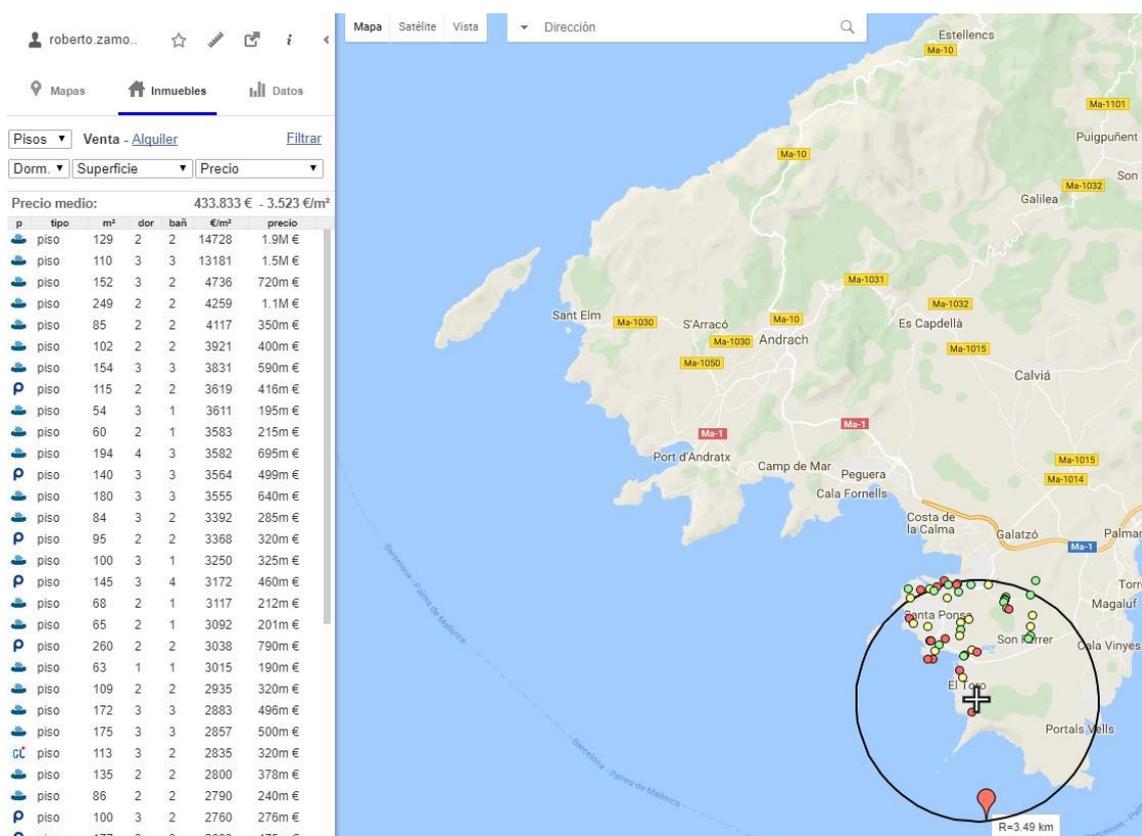
6.3 Análisis de Mercado.

Tal como se ha señalado en el Apartado anterior, la determinación del Valor en Venta del Uso Característico del Municipio debe sustentarse en un Análisis de Mercado. Dicho Uso Característico es el Residencial Plurifamiliar, ya que debido a sus características y valores dentro del mercado inmobiliario manifiesta su idoneidad como valor de mercado “base”, y a partir de este, obtener el resto de los valores para los diferentes Usos.

Consecuentemente, se ha procedido a una selección de áreas de muestras-testigo de software de análisis de ofertas inmobiliarias y en localizaciones representativas del Mercado Inmobiliario municipal.







En aplicación de todo lo anterior, y entendiendo que para el presente análisis de mercado no se ha realizado ningún proceso de homogenización de los testigos, se estima que el Valor Medio de Venta del Producto Inmobiliario “Residencial Plurifamiliar” para el municipio de Calvià resulta ser de 3.000 €/m².

6.4 Determinación de los Valores de Construcción.

Para la determinación de los Valores en Venta calculados en el Apartado anterior se han tenido en cuenta los Valores de Construcción señalados en diversas entidades y publicaciones especializadas que definen periódicamente los costes de Ejecución Material según diversos usos y tipologías. Para este caso, se adopta la Base de Datos del Generador de Precios para el año 2017 y en el Municipio de Calvià de la empresa CYPE Ingenieros, que tiene en cuenta las características concretas de cada obra (uso, calidades, accesibilidad, estado del mercado, etc.) con la finalidad de generar los precios específicos para la tipología que se está valorando, obteniéndose el siguiente resultado de Presupuesto de Ejecución Material:



Módulos. Costes de referencia según usos.			
ARQUITECTURA RESIDENCIAL			
	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
VIVIENDAS UNIFAMILIARES			
Unifamiliar aislada	671,66€ m ²	1.061,22€ m ²	1.585,12€ m ²
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	576,91€ m ²	859,60€ m ²	1.269,20€ m ²
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	552,83€ m ²	818,18€ m ²	1.205,17€ m ²
Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)	528,75€ m ²	771,97€ m ²	1.136,81€ m ²
Garaje en vivienda unifamiliar	323,53€ m ²	401,18€ m ²	582,35€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	301,01€ m ²	355,19€ m ²	490,65€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	311,49€ m ²	342,64€ m ²	461,01€ m ²
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	542,87€ m ²	722,02€ m ²	993,46€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas)	510,42€ m ²	663,55€ m ²	923,87€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas)	477,96€ m ²	611,79€ m ²	855,56€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (menos de 16 viviendas)	523,51€ m ²	670,09€ m ²	879,50€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (16 a 40 viviendas)	492,10€ m ²	620,05€ m ²	811,97€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (más de 40 viviendas)	460,68€ m ²	571,25€ m ²	741,70€ m ²
Garaje en vivienda plurifamiliar	288,97€ m ²	332,32€ m ²	398,78€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	284,27€ m ²	298,48€ m ²	318,38€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	286,36€ m ²	306,41€ m ²	337,91€ m ²
Oficinas en vivienda plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones	376,93€ m ²	482,47€ m ²	614,40€ m ²
Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	214,12€ m ²	235,53€ m ²	267,65€ m ²

Por lo tanto, el Coste Unitario por Ejecución Material para el Uso Residencial Plurifamiliar, asciende a:

$$PEM = 993,46 \text{ €/m}^2$$

Al anterior Coste hay que incrementar los Gastos Generales y el Beneficio Industrial del Constructor, estimándose en un 20% de los Costes de PEM, obteniéndose los siguientes Costes de Producción:

$$CP = PEM \times 1,20 = 993,46 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 1192,15 \text{ €/m}^2$$

6.5 Valor Residual del Suelo Urbanizado para el Uso Residencial Plurifamiliar.

De acuerdo a todo lo expuesto en los Apartados anteriores y de la fórmula expuesta en el artículo 22.2 del RVLS, se obtiene:

$$VRS = \frac{3.000 \text{ €/m}^2}{1,5} - 1.192,15 \text{ €/m}^2 = 807,85 \text{ €/m}^2$$

6.6 Valor Residual del Suelo Urbanizado para el Resto de Usos.

Como se ha comentado con anterioridad, el cometido del presente Documento es la de la obtención de una "Aproximación Valorativa" de los Costes de obtención del Suelo para los Sistemas Generales, por lo que para computar el resto de VRS para los diferentes Usos existentes en el Municipio se recurre a la Ponencia de Valores de Catastro, que se refleja a continuación:



Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico
PR34	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
R22	1440.00	1440.00	1440.00	1200.00	1440.00
R23	1360.00	1360.00	1360.00	1200.00	1360.00
R24	1280.00	1280.00	1280.00	1200.00	1280.00
R25	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
R26	1130.00	1130.00	1130.00	1130.00	1130.00
R27	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00
R28	990.00	990.00	990.00	990.00	925.00
R29	925.00	925.00	925.00	925.00	860.00
R30	860.00	860.00	860.00	860.00	800.00
R31	800.00	800.00	800.00	800.00	750.00
R32	750.00	750.00	750.00	750.00	700.00
R33	700.00	700.00	700.00	700.00	650.00
R34	650.00	650.00	650.00	650.00	600.00
R35	600.00	600.00	600.00	600.00	550.00
R36	550.00	550.00	550.00	550.00	500.00
R37	500.00	500.00	500.00	500.00	450.00

Tal como se puede observar en la Tabla anterior, los Valores de Repercusión para los diferentes Usos del municipio de Calvià son iguales, independientemente de la Zona de Valor, por lo que se estima, siempre en el contexto del presente Documento, el mismo VRS para los diferentes Usos.

6.7 Valor del Suelo Urbanizado sin Aprovechamiento Urbanístico.

Para determinar el Valor de un Suelo Urbanizado sin aprovechamiento urbanístico como, por ejp., un Jardín privado cuyo aprovechamiento se ha acumulado en la edificación contigua y el Plan General pretende su expropiación para destinarlo al dominio público procedería su **valoración por analogía** aplicando **dos metodologías**: la derivada del **artículo 16 del RVLS** que establece el Valor de estos suelos en 1/3 del mínimo que se atribuya en el entorno (aplicación analógica por tratarse de un método relativo al suelo Rural aplicable al Suelo Urbano), o bien, la regulación establecida en la **Norma 10 del RD 1020/93 de las Normas**



Catastrales que determina la aplicación de un **coeficiente de 0,60 al valor del aprovechamiento originario** de la parcela edificable.

Sobre la base del principio de prudencia, **se adopta esta segunda metodología** por resultar más favorable para la propiedad expropiable.

7. DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Para la determinación de los diferentes Costes de Urbanización e Infraestructuras, se recurre a las diferentes fuentes de información que se especifican en cada elemento concreto a valorar, y que para las Obras de Urbanización se utiliza el Módulo de Coste de Urbanización de Zonas Verde Y Viales del Instituto Valenciano de la Edificación que, dada su analogía socio – económica con Baleares, se puede considerar equivalente:

a) Costes de Urbanización de **Zonas Verdes**:

Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal
 P. Blando > 25% | 75% < P. Duro < 100%

Plaza ajardinada
 25% < P. Blando < 75% | 25% < P. Duro < 75%

Zona verde
 75% < P. Blando < 100% | P. Duro > 25%

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Zona verde = 44,00 €/m²

Coste Urbanización Zonas Verdes = 44,00 €/m²s + GG + BI = 44,00 €/m²s x 1,20 = 52,80 €/m²s

b) Costes de Urbanización de **Viaros**:

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = 20 m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización:

Vial de 20 m de sección = 2191,97 €/m

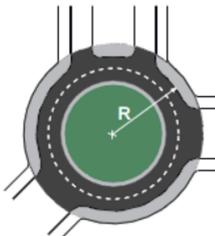
(*) Módulo para actuación singular = 2912,93 €/m



Coste Urbanización Viarios (sección 20mts) = $(2.191,97 \text{ €/m}^2\text{s} / 20 \text{ mts}) + \text{GG} + \text{BI} = 109,60 \times 1,2 = 131,52 \text{ €/m}^2\text{s}$

c) Costes de Urbanización de **Rotondas**:

Glorietas



Radio R:

- $R \leq 17,50\text{m}$
- $17,50\text{m} < R \leq 22,50\text{m}$
- $22,50\text{m} < R \leq 40,50\text{m}$
- $40,50\text{m} < R \leq 53,50\text{m}$

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Glorieta de $22,50\text{m} < R \leq 40,50\text{m} = 47,00 \text{ €/m}^2$

Coste Urbanización Rotondas = $47,00 \text{ €/m}^2\text{s} + \text{GG} + \text{BI} = 47,00 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,20 = 56,40 \text{ €/m}^2\text{s}$

d) Costes de Urbanización de Pavimentación de **Zonas Peatonales**:

Reposición de firmes y pavimentos

- Sustitución de embaldosado de acera 
- Sustitución de base, embaldosado de acera y bordillo 
- Fresado y reposición de capa de rodadura 
- Sustitución de base y firme 

Módulo de urbanización:

Sustitución de base, embaldosado acera y bordillo = $44,00 \text{ €/m}$

(*) Módulo para actuación singular = $75,00 \text{ €/m}$

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Coste Urbanización Zonas Peatonales = $44,00 \text{ €/m}^2\text{s} + \text{GG} + \text{BI} = 44,00 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,20 = 52,80 \text{ €/m}^2\text{s}$

e) Coste Urbanización **Cubrición Autovías**:

Debido a la complejidad de estipular los Costes de Ejecución de una Infraestructura que cubra vías rápidas para ubicar espacios verdes, se ha recurrido a información de presupuestos de contrata para obras de las mismas características. De esta forma, se

analiza el proyecto de túnel de Montjuic el Informe de Costes de Ejecución de Túneles de la Universidad Politécnica de Cataluña obteniéndose un coste unitario de:

Coste Unitario = 1.200 €/m²s (para cubrir una superficie de aproximadamente de 100.000m²)

f) Coste de Ejecución de **Sistema Hidráulico de Escorrentías**:

1) Coste de Ejecución de **Balsas**:

Como ocurre en el punto anterior, la complejidad y exceso de variables hace difícil la estipulación de estos Costes, por lo que se recurre a Presupuestos de Obras similares.

En este sentido, en los años 2015 - 2016 la Escuela Técnica Superior de Ingenierías Agrarias de la Universidad de Valladolid presenta documento completo de Proyecto de Construcción de una Balsa de Riego en el T. M. de Caleruega, dentro de las tutorías del Grado en Ingeniería Agrícola y del Medio Rural Especialidad en Mecanización y Construcciones Rurales y cuyos datos generales son los siguientes:

Superficie de la Balsa: 15.000 m²s

Presupuesto de Ejecución Material: 202.841,93 €

... por lo que el Coste de Contrata (PEM x1,2) = 243.410,32 €

... y el Coste Unitario (243.410,32 € / 15.000 m²s) = 16,23 €/m²s

2) Coste Ejecución **Canalización**:

Según la descripción del Sistema General de Sistema Hidráulico de Escorrentías, se necesita ejecutar una canalización de conducto con diámetro 600 mm y 4.000 mts de longitud, por lo que se ha recurrido a los precios descompuestos para obras similar en la Base de Datos de Precios del software de la empresa CYPE, obteniéndose lo siguiente:

Coste Unitario del metro lineal de Canalización = 114,50 €/m



g) Coste por Demolición de **Pavimentos**:

Según Precio descompuesto de partida de demolición de pavimentos exteriores de Base de Precios de la Construcción de la empresa CYPE, se obtiene lo siguiente:

$$\text{Coste Unitario de Demolición de Pavimentos} = 8,57 \text{ €/m}^2\text{s}$$

h) Coste por Ejecución Carril-bici:

Módulo de urbanización de viales

Carriles bici

En calzada
 En acera

Tipo de actuación:

Nuevo trazado
 Sobre trazado existente

Módulo de urbanización:

Carril bici - Nuevo trazado en calzada = 40,00 €/m²

$$\text{Coste Urbanización Carril-bici} = 40,00 \text{ €/m}^2\text{s} + \text{GG} + \text{BI} = 40,00 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,20 = 48,00 \text{ €/m}^2\text{s}$$

i) Coste por Ejecución Solera Aparcamientos:

Módulo de urbanización de viales

Reposición de firmes y pavimentos

Sustitución de embaldosado de acera
 Sustitución de base, embaldosado de acera y bordillo
 Fresado y reposición de capa de rodadura
 Sustitución de base y firme

Módulo de urbanización:

Sustitución de base y firme = 42,00 €/m²

Se estima el coste de Alumbrado un 10% del de ejecución de solera.

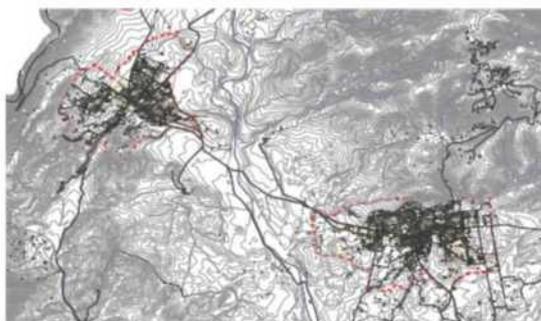
$$\text{Coste Urb. Solera Aparc.} = (42,00 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,1) + \text{GG} + \text{BI} = 40,00 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,20 = 48,00 \text{ €/m}^2\text{s}$$

8. APLICACIÓN DE LOS DATOS OBTENIDOS A LA DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE CADA UNO DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS.

A continuación, se adjunta cada una de las Fichas de los Sistemas Generales analizados, en el que se aplica los costes de obtención de suelo y los costes de las Infraestructuras u obras a realizar.

Actuaciones de Transformación y Regeneración Urbana

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR		Superficie del ámbito:
Núcleos interiores	Calvià vila	160,5 Ha (todo el núcleo)
	Es Capdella	123,1 Ha (todo el núcleo)
Núcleos turísticos	Magaluf (Punta Ballena)	92,7 Ha
	Santa Ponga	93,7 Ha
	Peguera	117,2 Ha



Coste Obtención Suelo (Rústico)	- €
Coste Urbanización	24.415.776,00 €
Total	24.415.776,00 €
Observaciones:	Para el cómputo de los Costes de Reforma y Regeneración Urbana se considera actuar en un 30% de los viarios existentes. Dichos viarios se estiman en un 25% de la superficie total de la Actuación. Los costes de obtención de suelo Dotacional público se financiarán en la medida de lo posible, mediante Complejos Inmobiliarios o atribución de incrementos de aprovechamiento (Actuaciones de Dotación).

GRAN PARQUE CENTRAL TORRENTE SANTA PONGA	
Superficie del ámbito (aprox.):	100.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano (Vial, EL-P y EQ-P)
Uso previsto:	EL-P y EQ-P
Observaciones:	Se trata de reurbanizar y regenerar una zona central de Santa Ponga actualmente degradada, pero con un gran potencial ambiental ya que por ella transcurre el torrente de Santa Ponga. Se propone naturalizar el torrente, mediante la aplicación de sistemas SUDS, reordenar volumétricamente los equipamientos actuales, mejorar las conexiones entre ambos lados del torrente, recuperar zonas verdes actualmente mal utilizadas como aparcamientos o como espacios residuales de los Equipamientos, incorporar el paseo Calvià, convertir el vial actual en plataforma única y naturalizar el frente marítimo.



Coste Obtención Suelo	- €
Coste Urbanización	1.452.000,00 €
Total	1.452.000,00 €
Observaciones:	Se ha considerado un 25% de la Superficie de la Actuación como Suelo con tratamiento de Zona Verde (paseos, jardines, naturalización del cauce, etc.). También se ha considerado una partida de demolición de acabados preexistentes. No se ha considerado la reordenación de volúmenes al tratarse de un proyecto edificatorio.



TORA-PALMIRA-LA ROMANA (PEGUERA)	
Superficie del ámbito (aprox.):	30.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano
Uso previsto:	EL-P en 1a línea de mar y traspaso del uso lucrativo a 2a línea
Observaciones:	Se trata de delimitar una Unidad de Ejecución que permita regenerar y preservar la primera línea de mar. Para ello, se prevé eliminar un aparcamiento público situado en un EL-P, obtener por cesión libre-gratuita unos terrenos calificados como EQ-R mediante su cambio de calificación a EL-P y traspasando su aprovechamiento a la 2a línea, bien aumentando la edificabilidad de unos terrenos calificados como C, bien cambiando la calificación actual de un Vial a un uso lucrativo.



Coste Obtención Suelo	- €
Coste Urbanización	1.584.000,00 €
Total	1.584.000,00 €

Observaciones:	No se considera la obtención del Suelo Urbano, ya que se pretende trasladar el aprovechamiento consolidado (aprox 6.000 m ² según catastro) dentro de la misma Zona en la que se ubica la Actuación. Como Coste de Ejecución se considera un tratamiento igual al de Zona Verde.
----------------	--

SGEL-P SON FERRER	
Superficie del ámbito (aprox.):	190.600,00 m ² s
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico; la masa boscosa situada al norte es suelo rústico protegido (PGOU: SR-2)
Uso previsto:	SGEL-P
Observaciones:	Además del coste de la obtención del suelo, se debe considerar el de una intervención paisajística que conecte Son Ferrer con el SGEC Deportivo existente junto a la carretera.



Coste Obtención Suelo	861.512,00 €
Coste Urbanización	10.063.680,00 €
Total	10.925.192,00 €



SGEL-P MARINA MAGALUF	
Superficie del ámbito (aprox.):	465.118,00 m ² s
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido (área inundable)
Uso previsto:	SGEL-P (parque ambiental recuperación humedal)
Observaciones:	Preexistencias: parque acuático en estado de abandono; circuito karts con interés general; escuela con interés general



Coste Obtención Suelo	2.102.333,36 €
Coste Urbanización	24.558.230,40 €
Total	26.660.563,76 €

Observaciones:	El cálculo de la Indemnización por la pérdida de superficie en los Usos Terciarios, así como el de las construcciones existentes, se determinará en el momento de la realización del proceso expropiatorio.
----------------	---

GRAN PARQUE PERIURBANO ENTRADA SANTA PONÇA	
Superficie del ámbito (aprox.):	140.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	urbano; se propone su desclasificación.
Uso previsto:	SGEL-P
Observaciones:	Área afectada por zona inundable y por APT carreteras. El Ayto. es co-propietario del 50% del suelo.



Coste Obtención Suelo	3.635.325,00 €
Coste Urbanización	7.392.000,00 €
Total	11.027.325,00 €

Observaciones:	Se ha valorado la expropiación de 4.500 m ² hotelero, ya que la UA tiene una edificabilidad de 9.000 m ² pero el 50% del Suelo es propiedad del Ayuntamiento.
----------------	---



PARQUE ARQUEOLÓGICO PUIG DE LA MORISCA / TURÓ DE LES ABELLES	
Superficie del ámbito (aprox.):	100.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico (Puig Morisca); suelo urbano (Turó de les Abelles)
Uso previsto:	Parque arqueológico Puig Morisca - Turó de les Abelles
Observaciones:	Se trata de obtener la parte del parque arqueológico del Puig de la Morisca-Turó de les Abelles actualmente de propiedad privada, de manera que todo el conjunto arqueológico pase a ser de titularidad pública. La porción a adquirir del Puig de la Morisca (60.000 m ²) es actualmente suelo rústico mientras que el Turó de les Abelles (21.000 m ²) es suelo urbano con calificación EL privado (EL-R). Dentro de la superficie total del ámbito se incluye la adquisición de una franja de 15.000 m ² de suelo (1,5 km de longitud y 10 m de ancho) para asegurar la conexión peatonal del Parque arqueológico con el núcleo de Son Ferrer, situado al sur.



Coste Obtención Suelo	2.781.938,40 €
-Suelo no Urbanizable	S X VRS (Rústico) = 75.000 m ² s X 4,52 €/m ² s = 339.000 €
-Suelo Urbano	S X IEB X VRS (Residencial) = 21.000 m ² s x 0,24 m ² /m ² s X 807,85 €/m ² x 0,60 = 2.442.938,40 €
Coste Urbanización	5.280.000,00 €
Total	8.061.938,40 €

Observaciones:	<p>El cómputo de la edificabilidad a indemnizar por la Superficie de Suelo Urbano se ha realizado partiendo de la Ordenanza Reguladora del Uso Característico del Zona a la que pertenece el Suelo (RP-2), cuyos parámetros volumétricos son:</p> <p>Ocupación Máxima: 30%</p> <p>Nº Máximo de Plantas: 2</p> <p>Para determinar el Índice de Edificabilidad Bruto (IEB) aplicable a la superficie de Suelo Urbano procede llevar a cabo las siguientes operaciones:</p> <p>Considerando como Cesiones Públicas un 35% de Suelo para Equipamientos y Zonas Verdes, y un 25% de viarios, resulta un:</p> <p>Suelo Neto Parcelas = Superficie Total – Cesiones – Viarios = 100 % - 35% - 25% = 40% de la Superficie Total</p> <p>Teniendo en cuenta que la Huella de edificación = Superficie para Parcelas x Ocupación de la Ordenanza Reguladora = 40% x 30% = 12% de la Superficie Total</p> <p>En consecuencia, la Edificabilidad (IEB) = Huella de Edificación x Alturas de la Ordenanza Reguladora = 12% x 2 = 24%</p> <p>Por lo tanto, el IEB = 0,24 m²/m²s</p> <p>Debido al actual Uso del suelo (Zona Verde Privada) y a su Condición de Inedificabilidad Temporal, se aplica el Coeficiente F (norma 10) del RD 1020/93 de Valoración catastral, que corrige el Valor de los Suelos Urbanos en dicha condición.</p>
----------------	---



COSTA DEN BLANES (ZONA MARINELAND)	
Superficie del ámbito (aprox.):	Total 50.000 m ² (EL-Ps a adquirir: unos 8.000 m ²)
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano (calificación: EL-P)
Uso previsto:	Mantener parte de EL-Ps y cambio de calificación a EQ deportivo privado y EQ recreativo el club de tenis existente y el Acuario existente, respectivamente
Observaciones:	Se trata de delimitar una Unidad de Ejecución discontinua que permita obtener por cesión libre/gratuita una serie de EL-Ps por compensación. Para ello se propone cambiar la calificación actual de ciertos terrenos actualmente calificados también como EL-P a Equipamiento deportivo privado y Equipamiento recreativo, calificaciones más acordes con su uso actual (club de tenis y acuario-delfinario, respectivamente), lo cual permita asignarles cierto aprovechamiento que posibilite regularizar las instalaciones existentes actualmente. Según catastro, las superficies suelo/techo de las parcelas que pasarían a ser lucrativas son: - Club de tenis: 8.389 m ² construidos (suelo: 15.853 m ²). - Delfinario: 3.351 m ² construidos (suelo: 11.065 m ²). El volumen máximo edificable en el momento de concesión de licencias era: club tenis 0,2 m ³ /m ² / delfinario: 0,3 m ³ /m ²



Coste Obtención Suelo	-	€
Coste Urbanización	-	€
Total	-	€

Observaciones:	<ul style="list-style-type: none"> -La edificabilidad a recalificar (según Catastro) es de 11,710 m²t -La edificabilidad del suelo a obtener es de (8.000 x 0,3 m²/m²s x 0,6 (norma 10 cat.)= 1.440 m²t -Los Costes de Urbanización de el Suelo Obtenido ascienden a 422.000 € -Se entienden que los ingresos son superiores a los gastos por lo que para el cometido del presente Informe el gasto de esta Actuación es de 0 €
----------------	---

PEATONALIZACION C/ MAJOR CALVIA VILA	
Superficie del ámbito (aprox.):	500 ml
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano
Observaciones:	Se debe calcular el coste de reurbanización del vial, consistente en su conversión en plataforma única.



Coste Obtención Suelo	-	€
Coste Urbanización	332.640,00	€
Total	332.640,00	€
Observaciones:	El ancho de la Calle Major es Variable, estimándose una sección media de 10 mts.	



Actuaciones de Restauración y Salvaguarda del Paisaje

FORTÍ ILLETES	
Superficie del ámbito (aprox.):	160.500,00 m ² s
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico (según PGOU: rústico protegido SR-2)
Uso previsto:	SGEL-P con posibilidad de ubicar EQ-P en edificaciones existentes
Observaciones:	Suelo rústico rodeado de suelo urbano; parcialmente afectado por APT Costas; delimitación BIC



Coste Obtención Suelo	725.460,00 €
Coste Urbanización	8.474.400,00 €
Total	9.199.860,00 €

NATURALIZACIÓN PASEOS MARÍTIMOS	Superficie del ámbito:
Palmanova-Magaluf	50.000 m ² (2,5 km longitud / 20 m ancho)
Santa Ponga	5.000 m ² (250 m longitud / 20 m ancho)
Peguera	12.000 m ² (600 m longitud / 20 m ancho)



Coste Obtención Suelo	- €
Coste Urbanización	4.111.790,00 €
Total	4.111.790,00 €

Observaciones:	Se ha considerado la demolición de los pavimentos existentes y la urbanización con tratamiento de Zona Verde.
----------------	---



ECODUCTO	
Superficie del ámbito (aprox.):	200.000 m2 (2 km de longitud y 100 m de anchura)
Clasificación actual del suelo:	SG viario (autopista MA-1)
Uso previsto:	Cubrición del tramo de la Ma-1 comprendido entre Costa den Blanes y Portals Nous mediante un gran SGEL-P
Observaciones:	Posibilidad de ubicar usos lucrativos en 70.000 m2 de suelo de propiedad municipal que se sitúan entre la autopista y el mar



Coste Obtención Suelo	- €
Coste Urbanización *	120.000.000,00 €
Total	120.000.000,00 €

* Alternativa a concretar en la aprobación inicial.
Ejecución por parte de la administración competente.

CORREDORES VERDES	
Superficie del ámbito (aprox.):	20.000 m2 (100 m de longitud y 100 m de anchura cada uno)
Clasificación actual del suelo:	SG viario (autopista MA-1)
Uso previsto:	Cubrición mediante corredores verdes de 2 tramos de la Ma-1 situados en el límite del TM con Palma (Ca's Catala) y al oeste de Palmanova, de 10.000 m2 cada uno.
Observaciones:	Intervención mínima para el paso de fauna y de peatones



Coste Obtención Suelo (Rústico)	- €
Coste Urbanización	29.000.000,00 €
Total	29.000.000,00 €



CONECTORES PAISAJISTICOS CON EL PARQUE ARQUEOLOGICO PUIG DE LA MORISCA		
Superficie del ámbito (aprox.):	Caló den Pallisser - Puig Morisca	1 km
	Caleia Sta. Ponça - Puig Morisca	1 km
	Ses Penyes Rotges - Puig Morisca	1,9 km
Clasificación actual del suelo:	EL-P/Vial	
Uso previsto:	Vías parque de 10 m de anchura	
Observaciones:	Coste obtención de suelo: no se contempla dado que el trazado transcurre íntegramente por suelos de titularidad pública (viario o ELP). Coste urbanización: se prevé una intervención mínima (tratamiento paisajístico) que asegure la conexión peatonal del Parque arqueológico hasta el mar.	



Coste Obtención Suelo	-	€
Coste Urbanización	1.029.600,00	€
Total	1.029.600,00	€
Observaciones:	La estimación de los Costes Unitarios de Ejecución del viario con tratamiento natural (intervención mínima) es del 50% del coste unitario de zonas verdes	

FINALIZACIÓN PASEO CALVIÀ (EL TORO-SANTA PONÇA)	
Superficie del ámbito (aprox.):	100.000 m2 (10 km y sección 10 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano (Viario, EL-P) / suelo rústico
Uso previsto:	vía parque (paseo peatonal arbolado + carril bici)
Observaciones:	Coste obtención de suelo: no se contempla dado que el trazado transcurre íntegramente por suelo de titularidad pública (viario o ELP). Coste urbanización: diferenciar el coste del paseo que transcurre por vías urbanas (5 km, mayor grado de urbanización/dotación), respecto del que transcurre por ELPs o suelo rústico (4 km, intervención mínima/paisajística)



Coste Obtención Suelo (Rústico)	-	€
Coste Urbanización	396.000,00	€
Total	396.000,00	€

Observaciones:	Al transcurrir el Paseo por vías urbanas no necesita incorporar infraestructuras ni alumbrado (ya lo poseen dichas vías) solo se trataría de una reposición de base y acabados que formen la zona peatonal y el carril bici. La estimación de los Costes de Ejecución del viario con tratamiento natural que transcurre por el Suelo Rústico es del 50 % de los costes del que transcurre por el Suelo Urbano.
----------------	---

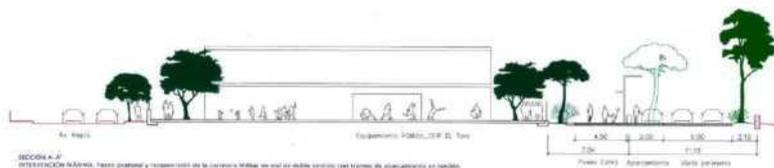


VIA PARQUE DE ENLACE CALVIA VILA CON PASEO CALVIA	
Superficie del ámbito (aprox.):	55.000 m ² / 5,5 km y sección 10 m
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico / APT carreteras
Uso previsto:	vía parque (paseo peatonal + carril bici)
Observaciones:	Además del coste de urbanización (intervención mínima/paisajística), se debe considerar el de obtención del suelo (franja de 10 m de anchura aneja a la carretera)



Coste Obtención Suelo	248.600,00 €
Coste Urbanización	2.640.000,00 €
Total	2.888.600,00 €
Observaciones:	La estimación de los Costes Unitarios de Ejecución del viario (carril bici +paseo peatonal) se equipara a los costes de ejecución de carril bici

CONVERSIÓN EN VÍA PARQUE CARRETERA MILITAR EL TORO-CALA FIGUERA	
Superficie del ámbito (aprox.):	30.000 m ² (1,5 km y sección 20 m)
Clasificación actual del suelo:	Suelo urbano (7 m anchura) / Suelo rústico (11 m anchura)
Uso previsto:	Vía parque
Observaciones:	Coste obtención suelo: no se contempla, dado que la franja de suelo urbano es de titularidad municipal (EL-P) mientras que la carretera situada en suelo rústico es de uso militar. Coste urbanización: se prevé una intervención mínima (tratamiento paisajístico) El tramo final de la carretera, coincidente con una masa boscosa, se ubica en suelo rústico protegido.



Coste Obtención Suelo (Rústico)	- €
Coste Urbanización	1.584.000,00 €
Total	1.584.000,00 €

Observaciones:	Se considera como Coste de Ejecución el de peatonalización de Viales.
----------------	---



Actuaciones de Dotación

NUEVO DEPOSITO DE REGULACION DE AGUA POTABLE (SES BARRAQUES)	
Superficie del ámbito (aprox.):	3.500 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG Infraestructuras
Observaciones:	Se trata de adquirir terrenos para ubicar dos depósitos de regulación de agua potable. Se debe considerar el coste de obtención del suelo + coste de ejecución de dos depósitos de 5.000 m ³ de capacidad (total: 10.000 m ³)



Coste Obtención Suelo	15.820,00 €
Coste Urbanización	2.000.000,00 €
Total	2.015.820,00 €
Observaciones:	La estimación de los Costes de ejecución de los depósitos de agua potable, se ha realizado mediante el análisis de varias licitaciones de ejecución de obras similares, obteniéndose un valor aproximado de 200.000 € por cada 1.000 m ³ de capacidad.

AMPLIACION DEPURADORA SANTA PONÇA (frente a polígono Son Bugadelles)	
Superficie del ámbito (aprox.):	150.000 m ² (suelo de la ampliación prevista)
Clasificación actual del suelo:	Suelo rústico
Uso previsto:	SGCI (Depuradora)
Observaciones:	Se trata de adquirir terrenos colindantes a la depuradora existente para ampliar las instalaciones. Terrenos parcialmente afectados por APT carreteras.



Coste Obtención Suelo	678.000,00 €
Coste Urbanización	- €
Total	678.000,00 €
Observaciones:	



REMEDIACIÓN CAMI DE SON PILLO ENTRE MA-1 Y POLIGONO SON BUGADELLAS	
Superficie del ámbito (aprox.):	17.000 m ² (850 m y sección 20 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico / parcialmente afectados per APT carreteras.
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial



Coste Obtención Suelo	76.840,00 €
Coste Urbanización	2.235.809,40 €
Total	2.312.649,40 €
Observaciones:	

NUEVA CARRETERA DE ENLACE ENTRE SON FERRER Y MAGALUF	
Superficie del ámbito (aprox.):	30.000 m ² (1,2 km y sección 20 m + 3 rotondas de enlace)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Además del coste de ejecución de la infraestructura, se debe considerar el de la obtención del suelo.



Coste Obtención Suelo	135.600,00 €
Coste Urbanización	3.325.636,80 €
Total	3.461.236,80 €



NUEVA VARIANTE CARRETERA EL TORO-SANTA PONSÀ Y AMPLIACION EL-P ACCESO A EL TORO	
Superficie del ámbito (aprox.):	18.600 m ²
Clasificación actual del suelo:	EL Privado
Uso previsto:	EL-P (11.000 m ²) y SG Viario (20 m sección/380 ml: 7.600 m ²)
Observaciones:	Se trata de obtener suelo calificado actualmente como EL Privado con objeto de crear una variante de la carretera el Toro-Santa Ponga y, a su vez, ampliar el EL-P actual. Además del coste de obtención del suelo, se debe considerar el de ejecución de la infraestructura viaria.



Coste Obtención Suelo		
-Suelo Urbano	$S \times IEB \times VRS$ (Residencial) = 16.000 m ² s x 0,48 m ² t/m ² s X 807,85 €/m ² t X 0,60=	4.327.490,88 €
Coste Urbanización		1.580.338,32 €
-Viario		999.538,32 €
-Zona Verde		580.800,00 €
Total		7.488.167,52 €

Observaciones:	<p>El cómputo de la edificabilidad a indemnizar por la Superficie de Suelo Urbano se ha realizado partiendo de la Ordenanza Reguladora del Uso Característico del Zona a la que pertenece el Suelo (RP-2), cuyos parámetros volumétricos son: Ocupación Máxima: 30% Nº Máximo de Plantas: 4</p> <p>Para determinar el Índice de Edificabilidad Bruto (IEB) aplicable a la superficie de Suelo Urbano procede llevar a cabo las siguientes operaciones: Considerando como Cesiones Públicas un 35% de Suelo para Equipamientos y Zonas Verdes, y un 25% de viarios, resulta un: Suelo Neto Parcelas = Superficie Total – Cesiones – Viarios = 100 % - 35% - 25% = 40% de la Superficie Total</p> <p>Teniendo en cuenta que la Huella de edificación = Superficie para Parcelas x Ocupación de la Ordenanza Reguladora = 40% x 30% = 12% de la Superficie Total En consecuencia, la Edificabilidad (IEB) = Huella de Edificación x Alturas de la Ordenanza Reguladora = 12% x 4 = 48% Por lo tanto, el IEB = 0,48 m²t/m²s</p> <p>El cómputo de la edificabilidad a indemnizar por la Superficie de Suelo Urbano se ha realizado partiendo de la Ordenanza Reguladora del Uso Característico del Zona a la que pertenece el Suelo (RP-2), cuyos parámetros volumétricos son: Ocupación Máxima: 30% Nº Máximo de Plantas: 4</p> <p>Para determinar el Índice de Edificabilidad Bruto (IEB) aplicable a la superficie de Suelo Urbano procede llevar a cabo las siguientes operaciones: Considerando como Cesiones Públicas un 35% de Suelo para Equipamientos y Zonas Verdes, y un 25% de viarios, resulta un: Suelo Neto Parcelas = Superficie Total – Cesiones – Viarios = 100 % - 35% - 25% = 40% de la Superficie Total</p> <p>Teniendo en cuenta que la Huella de edificación = Superficie para Parcelas x Ocupación de la Ordenanza Reguladora = 40% x 30% = 12% de la Superficie Total En consecuencia, la Edificabilidad (IEB) = Huella de Edificación x Alturas de la Ordenanza Reguladora = 12% x 4 = 48% Por lo tanto, el IEB = 0,48 m²t/m²s</p> <p>Debido al actual Uso del suelo (Zona Verde) y a su Condición de Inedificabilidad Temporal, se aplica el Coeficiente F (norma 10) del RD 1020/93 de Valoración catastral, que es el aplicable al Valor de los Suelos Urbanos en dicha condición</p>
----------------	---



MEJORA CONEXION SON FERRER-CALA FIGUERA (CAMI SON LLEBRE)	
Superficie del ámbito (aprox.):	20.000 m ² (1 km y sección 20 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico (en parte protegido SR-2)
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Además del coste de ejecución de la infraestructura, se debe considerar el de la obtención del suelo.



Coste Obtención Suelo	90.400,00 €
Coste Urbanización	2.630.364,00 €
Total	2.720.764,00 €
Observaciones:	

REMODELACION ACCESO A URBANIZACION BAHIA DE PALMA DESDE MAGALUF	
Superficie del ámbito (aprox.):	8.000 m ² (400 m y sección 20 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial



Coste Obtención Suelo	36.160,00 €
Coste Urbanización	1.052.145,60 €
Total	1.088.305,60 €
Observaciones:	

NUEVO VIAL DE ACCESO A URBANIZACION COSTA DEN BLANES DESDE SON CALIU	
Superficie del ámbito (aprox.):	15.000 m ² (1 km y sección 15 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico / afectados per APT carreteras.
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial



Coste Obtención Suelo	67.800,00 €
Coste Urbanización	1.972.773,00 €
Total	2.040.573,00 €
Observaciones:	



NUEVO VIAL DE CIRCUNVALACION EN ES CAPDELLA	
Superficie del ámbito (aprox.):	7.500 m ² (500 m y sección 15 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico
Uso previsto:	Suelo urbano: viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial



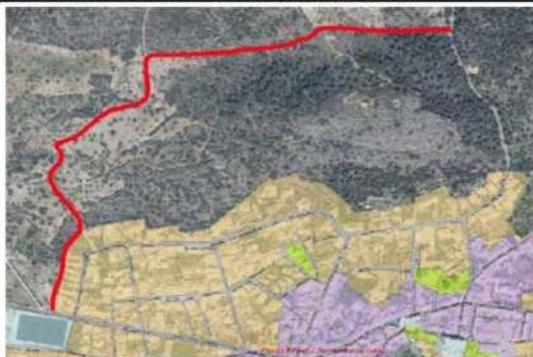
Coste Obtención Suelo	33.900,00 €
Coste Urbanización	986.386,50 €
Total	1.020.286,50 €
Observaciones:	

APERTURA DE NUEVOS VIALES EN CALVIA VILA		
Superficie del ámbito (aprox.):	Vial 1 (sur): 5.250 m ² (350 m y sección 15 m) Vial 2 (este): 1.500 m ² (100 m y sección 15 m)	6.750 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico	
Uso previsto:	Viario (suelo urbano) / SG Viario (suelo rústico)	
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial	



Coste Obtención Suelo	30.510,00 €
Coste Urbanización	887.747,85 €
Total	918.257,85 €
Observaciones:	

NUEVO VIAL DE ACCESO A ASENTAMIENTO SON FONT	
Superficie del ámbito (aprox.):	18.000 m ² (1,2 km y sección 15 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial



Coste Obtención Suelo	81.360,00 €
Coste Urbanización	2.367.327,60 €
Total	2.448.687,60 €
Observaciones:	



NUEVO VIAL DE CIRCUNVALACION EN SON FERRER	
Superficie del ámbito (aprox.):	30.000 m ² (2 km y sección 15 m)
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico
Uso previsto:	Suelo urbano: viario
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + coste ejecución del vial



Coste Obtención Suelo	135.600,00 €
Coste Urbanización	3.945.546,00 €
Total	4.081.146,00 €
Observaciones:	

APARCAMIENTO DISUASORIO	
Superficie del ámbito (aprox.):	10.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG Aparcamiento
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo + solera aparcamiento



Coste Obtención Suelo	45.200,00 €
Coste Urbanización	554.400,00 €
Total	599.600,00 €
Observaciones:	

APARCAMIENTO DISUASORIO	
Superficie del ámbito (aprox.):	10.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG Aparcamiento
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo+ solera aparcamiento



Coste Obtención Suelo	45.200,00 €
Coste Urbanización	554.400,00 €
Total	599.600,00 €
Observaciones:	Se ha estimado un Edificio Intercambiador de 250 m ²



APARCAMIENTO DISUASORIO ACCESO OESTE MAGALUF	
Superficie del ámbito (aprox.):	10.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico protegido
Uso previsto:	SG Aparcamiento
Observaciones:	Considerar coste obtención del suelo+ solera aparcamiento



Coste Obtención Suelo	45.200,00 €
Coste Urbanización	554.400,00 €
Total	599.600,00 €
Observaciones:	

EDIFICIOS DE APARCAMIENTO PUBLICO MAGALUF	
Superficie del ámbito (aprox.):	Santa Ponga 2.600 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano
Uso previsto:	Edificios de aparcamiento público (nº plantas s/rasante: 3 pl.)
Observaciones:	Considerar el coste de obtención del suelo



Coste Obtención Suelo	454.819,55 €
Coste Urbanización	-
Total	454.819,55 €
Observaciones:	La edificabilidad Comercial preexistente (según Catastro) es de 563 m ²

NUEVO CEIP EL TORO	
Superficie del ámbito (aprox.):	8.100 m ²
Clasificación actual del suelo:	suelo rústico
Uso previsto:	SGEC (suelo rústico)
Observaciones:	Se trata de obtener suelo para ubicar un CEIP



Coste Obtención Suelo	36.612,00 €
Coste Urbanización	- €
Total	36.612,00 €
Observaciones:	



9. CONCLUSIONES DE ESTA MEMORIA.

9.1.- Conclusiones Generales de Costes.

Como resumen de la totalidad de los **Costes de Suelo y Ejecución** obtenidos en el Apartado anterior, cabe concluir que estos ascienden a:

Coste Total de Obtención de los Suelos.	16.919.489,19 €
Coste Total de Ejecución de Obras.	286.292.046,67 €

, **sin considerar** en su caso, los **Costes de Indemnización** derivados de las eventuales demoliciones de las edificaciones preexistentes, **ni de la ejecución** en su caso, de las edificaciones que pudieran albergar algún tipo **de Equipamiento** que pudiera implementarse en los mismos por no ser objeto concreto de esta Memoria.

9.2.- Conclusiones Generales Sobre los Costes de Obtención del Suelo.

b) Como ya se ha comentado a lo largo de esta Documento, será **en el momento de la redacción del Plan General definitivo**, cuando en función de las Memorias de Viabilidad Económica y apoyadas por los Informes de Sostenibilidad Económica preceptivos, podrá **determinarse qué Sistemas Generales se adscriben a concretos Sectores de Suelo Urbanizable** para su obtención gratuita por Reparcelación y qué otros deben ser obtenibles y financiados en aplicación de otras modalidades especiales de gestión urbanística (Convenios Urbanísticos, Complejos Inmobiliarios, Contribuciones Especiales), o bien, por la tradicional modalidad de la Expropiación.

En concreto, los **Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el Avance del Plan General** son los siguientes:



CUADRO DE SUELOS URBANIZABLES					
Denominación	Superficie (Ha)	Edificabilidad global (m ² /m ²)		Uso global	nº viviendas
Triángulo ses Planes	7,8	0,492	38.376 m ² t	Terciario	0
Ecobarrio (son Bugadelles)	13,4	0,596	79.864 m ² t	Residencial	800
Son Bugadelles (ampl. Polígono)	32,6	0,40	130.400 m ² t	Servicios	0
Costa den Blanes	8,6	0,492	42.312 m ² t	Terciario	0
Ecoducto	6,9	0,492	33.948 m ² t		0
TOTAL	69,3	0,4688	324.900 m ² t		

Teniendo en cuenta que la **Superficie Total Edificable (EB)** en ellos asciende a **324.900 m²t** y si a los efectos de una estimación aproximada consideramos que **el Valor de Repercusión Medio del m²t puede estimarse en 800 €/m²t Urbanizado** (ver Apartado 6.5 anterior), **los Costes Totales de Obtención de Suelo equivaldrían a:**

$$\frac{16.919.489,19 \text{ €}}{800,00 \text{ €/m}^2\text{t}} = 21.150,00 \text{ m}^2\text{t}$$

, lo que comportaría un **6,51% máximo de la Edificabilidad Total** considerada en Suelo Urbanizado.

En **Suelo sin Urbanizar**, considerado una **media de Costes de Urbanización estándar de 200,00 €/m²t**, el **Valor de Repercusión en Suelo sin Urbanizar ascendería a 600,00 €/m²t** y la **edificabilidad equivalente ascendería a 28.200,00 m²t**, que supone un **8,7% de la Edificabilidad Total**.

En cualquier caso, **estas cantidades**, en principio, **podrían considerarse asumibles incluso en el caso de que se adscribiera la totalidad de Suelo de los SSGG. al Urbanizable**.

9.3.- Conclusiones Generales Sobre los Costes de Ejecución.

Obviamente, el elevado Coste de Ejecución de los SSGG (286 M€) debe repartirse entre las administraciones públicas afectadas, en concreto el Ayuntamiento y el resto de Departamentos administrativos supralocales directamente afectados en sus competencias (en principio Consellerías autonómicas y, en su caso, Insulares). Asimismo, también una parte corresponderá a los particulares especialmente beneficiados mediante la aplicación del régimen de las Contribuciones Especiales.



De acuerdo a ello, procede realizar en este Avance una estimación inicial del citado reparto de Costes según el siguiente criterio:

- a) El elevado Coste de Ejecución del “Ecoducto” (120 M€), dado su “ámbito de servicio generalizado”, procede contemplarlo de manera singular atribuyéndose su Coste a las Administraciones supralocales y, en todo caso, a los particulares especialmente beneficiados.
- b) Con respecto al resto del Coste, 166 M€, se distribuyen en la siguiente proporción:
 - 50%, equivalente a 83 M€ a las Administraciones supralocales afectadas, a los particulares especialmente beneficiados y el
 - 50%, equivalente a otros 83 M€, al Ayuntamiento.

Finalmente, en la formulación definitiva del Plan General se determinarán en concreto y definitivamente, el reparto final de los Costes en las correspondientes Memorias de Viabilidad Económica.

